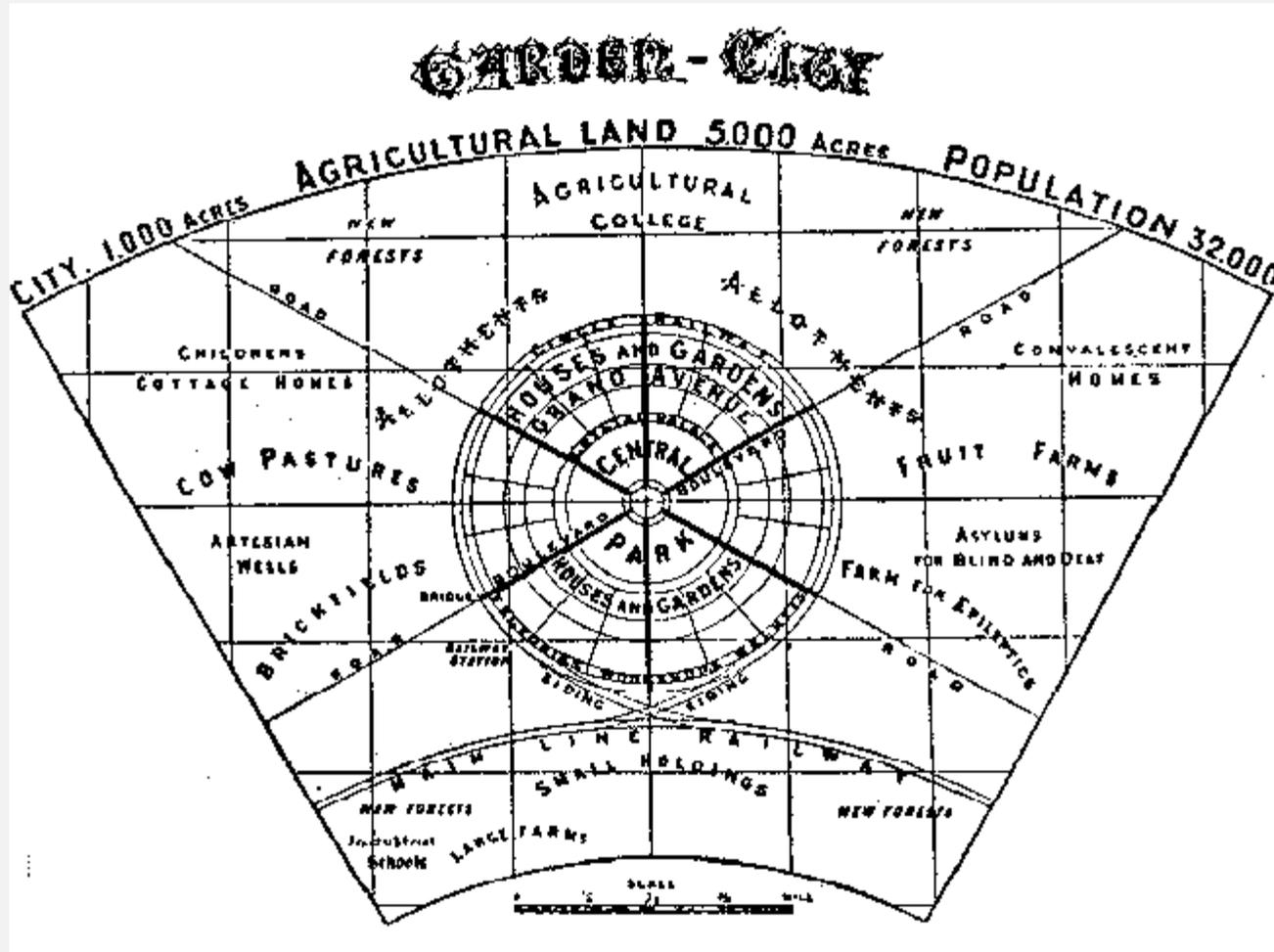


Definition Gartenstadt

Gartenstadtmodell von E. HOWARD (1898)



Quelle: HOWARD, E., Garden Cities of To-Morrow, London, 1898

Definition

Historische
Entwicklung

Gartenstadt Heute

Ausgangssituation -
Herausforderungen

Siedlungs-
entwicklung

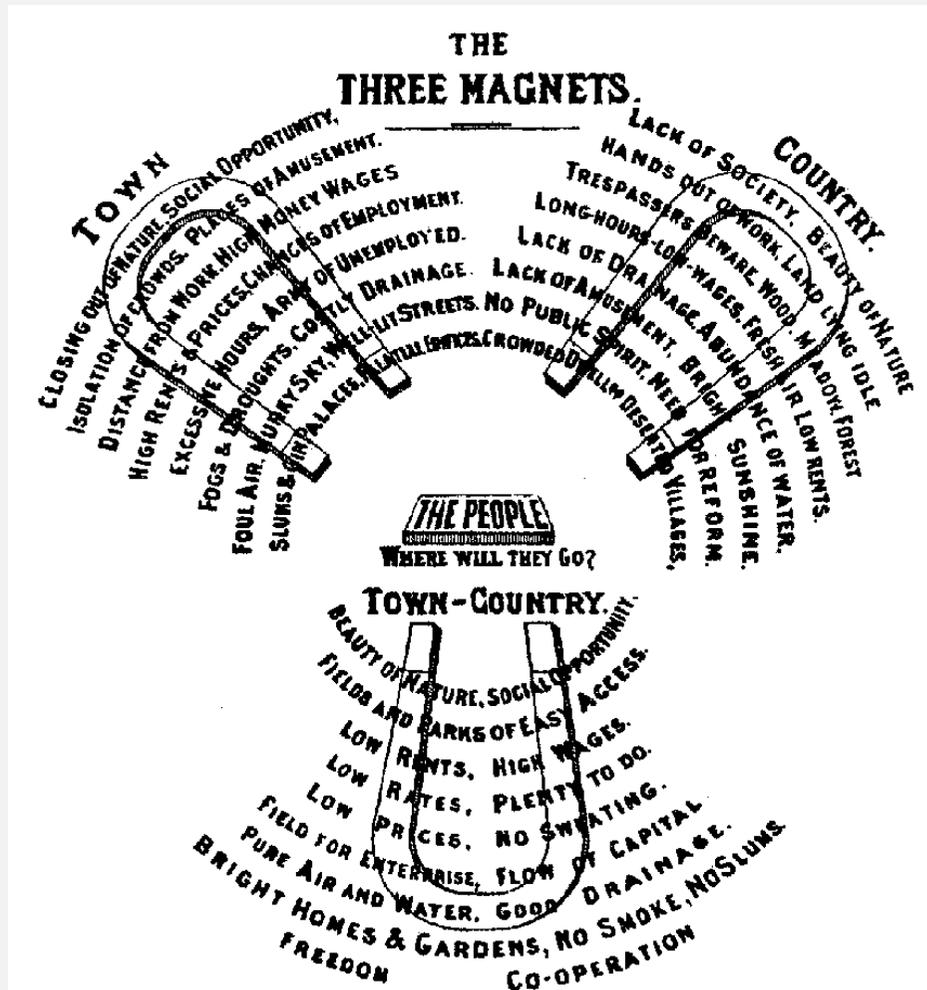
Rechtsgrundlagen

Beispiele aus den
Nachbargemeinden

Ausblick

Definition Gartenstadt

Dritte Alternative zum Stadtleben oder Landleben



Quelle: HOWARD, E., Garden Cities of To-Morrow, London, 1898

Definition

Historische
Entwicklung

Gartenstadt Heute

Ausgangssituation -
Herausforderungen

Siedlungs-
entwicklung

Rechtsgrundlagen

Beispiele aus den
Nachbargemeinden

Ausblick

Villenkolonien

- **Entwicklung als Villenkolonien um 1900**
- **Jakob Heilmann, Architekt und Bauunternehmer (Heilmann'sche Immobiliengesellschaft)**
- **Keine Umsetzung von sozialen Ideen der Gartenstadtbewegung**
- **Ende der Villenkolonien in den 1930ern**
- **Villenkolonie Heute: Grundlage für die Erschließungs- und Parzellenstruktur**

Definition

Historische
Entwicklung

Gartenstadt Heute

Ausgangssituation -
Herausforderungen

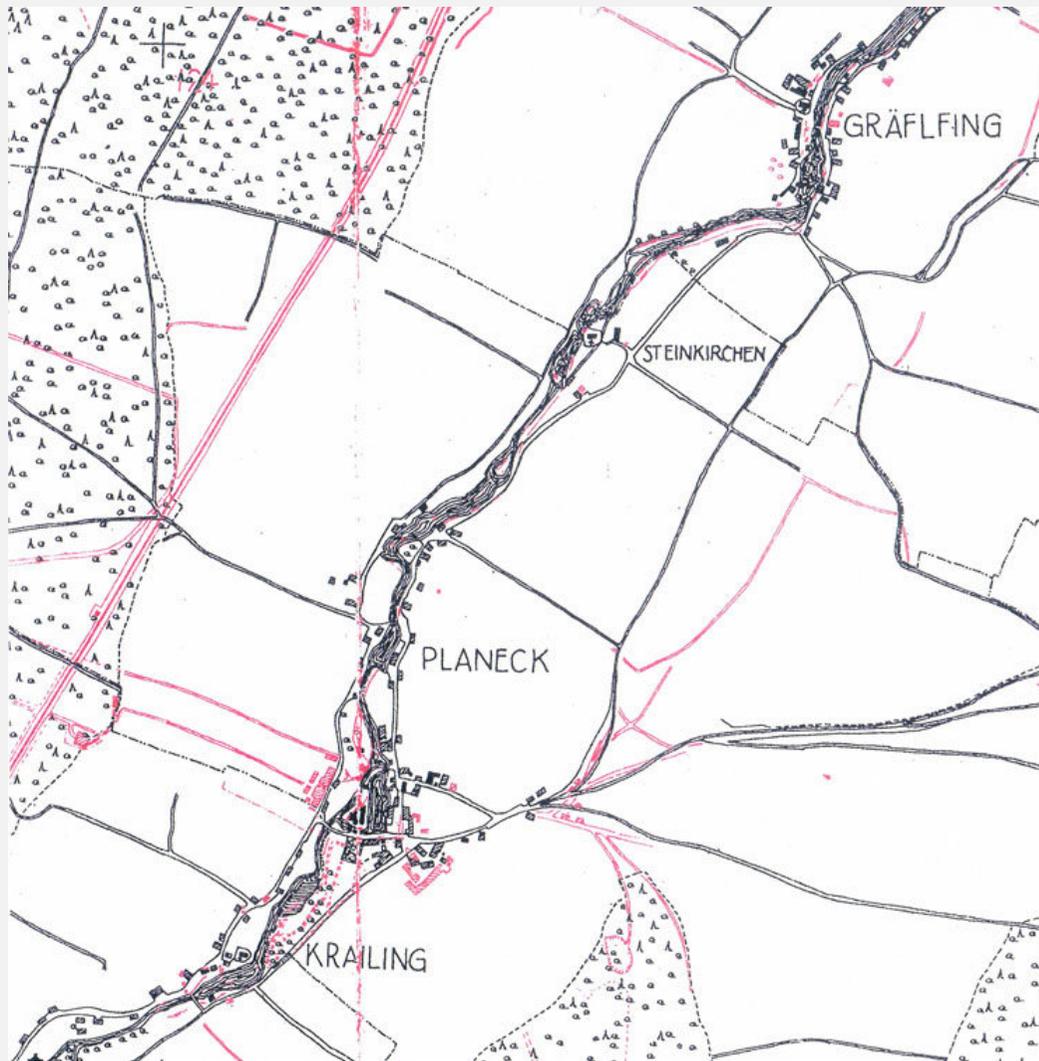
Siedlungs-
entwicklung

Rechtsgrundlagen

Beispiele aus den
Nachbargemeinden

Ausblick

Bauliche Entwicklung 1808 - 1858



Quelle: Archiv Gräfling

Definition

Historische
Entwicklung

Gartenstadt Heute

Ausgangssituation -
Herausforderungen

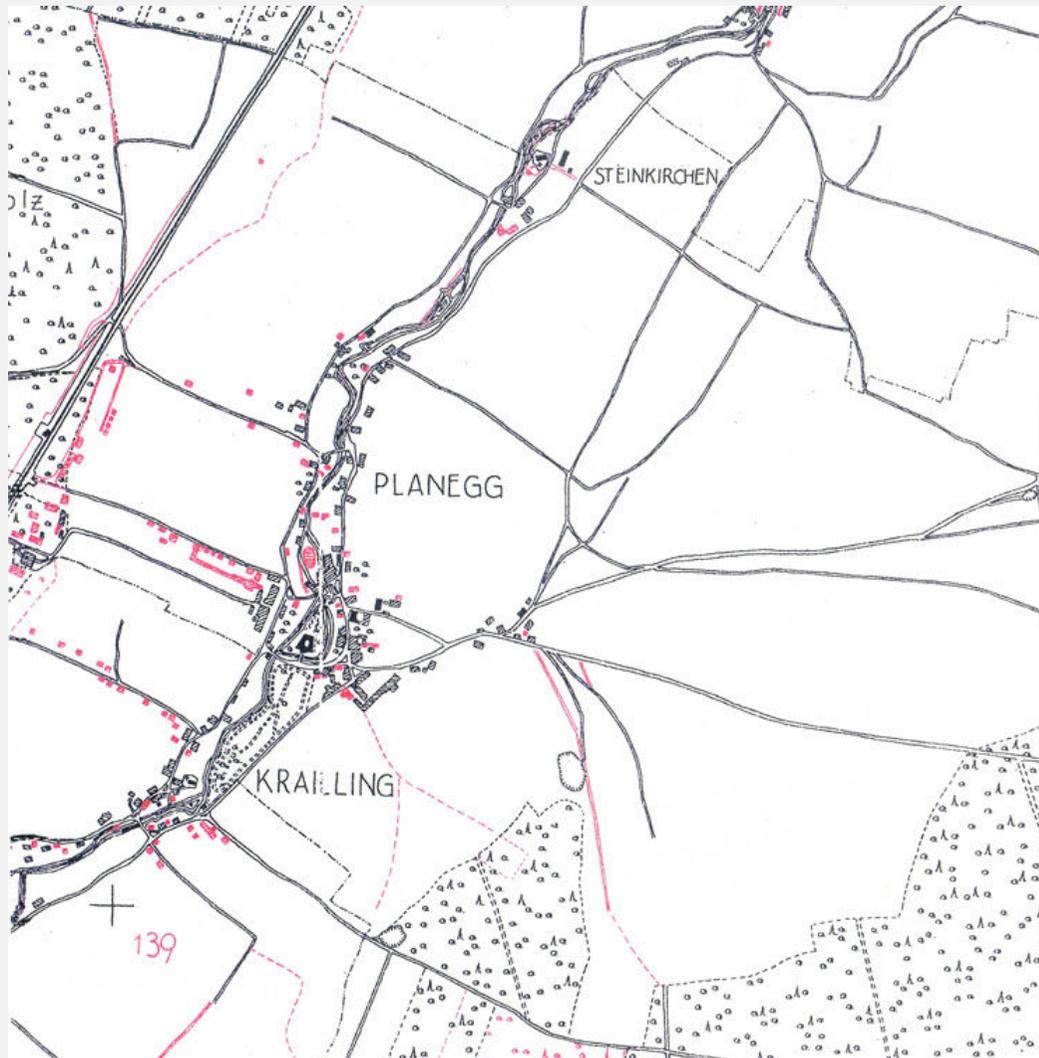
Siedlungs-
entwicklung

Rechtsgrundlagen

Beispiele aus den
Nachbargemeinden

Ausblick

Bauliche Entwicklung 1858 - 1888



Quelle: Archiv Gräfelfing

Definition

Historische
Entwicklung

Gartenstadt Heute

Ausgangssituation -
Herausforderungen

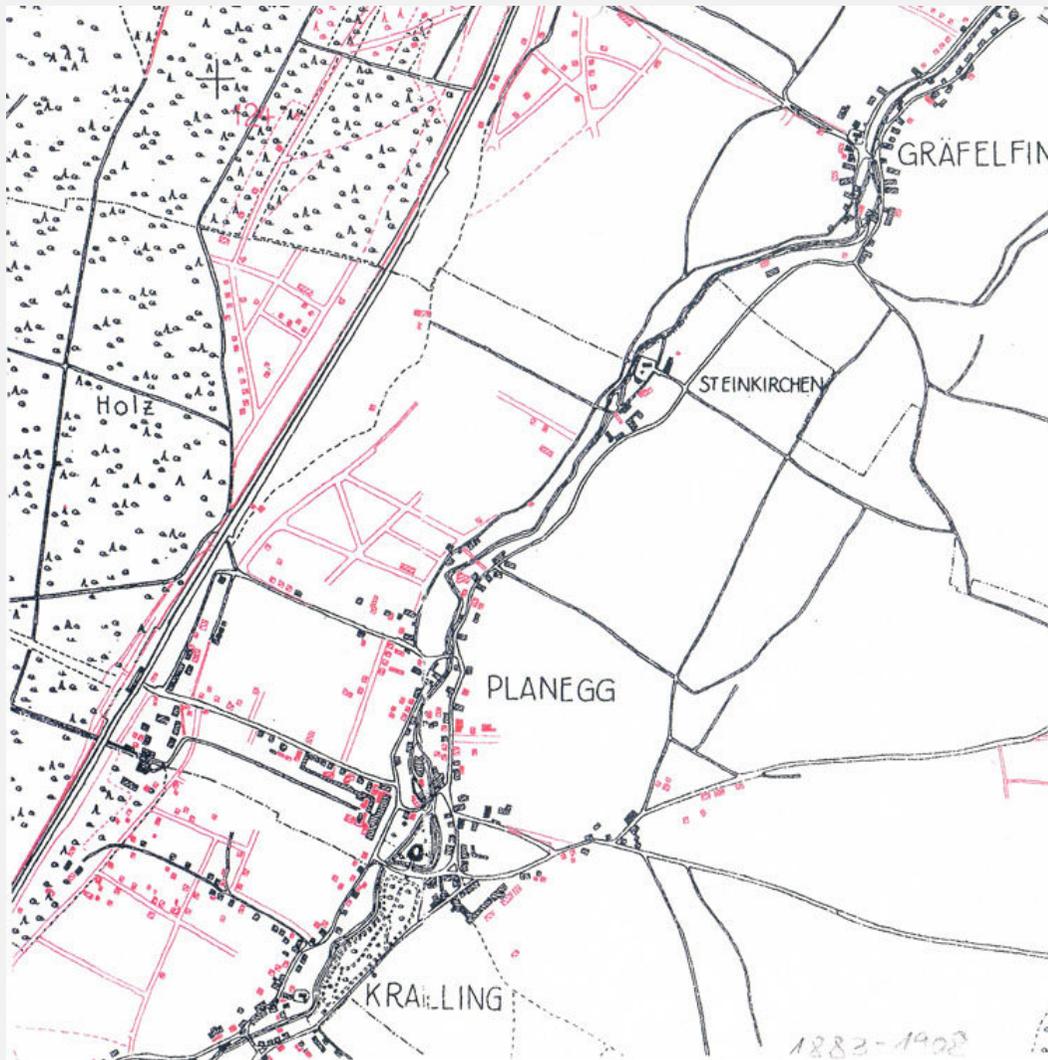
Siedlungs-
entwicklung

Rechtsgrundlagen

Beispiele aus den
Nachbargemeinden

Ausblick

Bauliche Entwicklung 1888 - 1908



Quelle: Archiv Gräfelfing

Definition

Historische
Entwicklung

Gartenstadt Heute

Ausgangssituation -
Herausforderungen

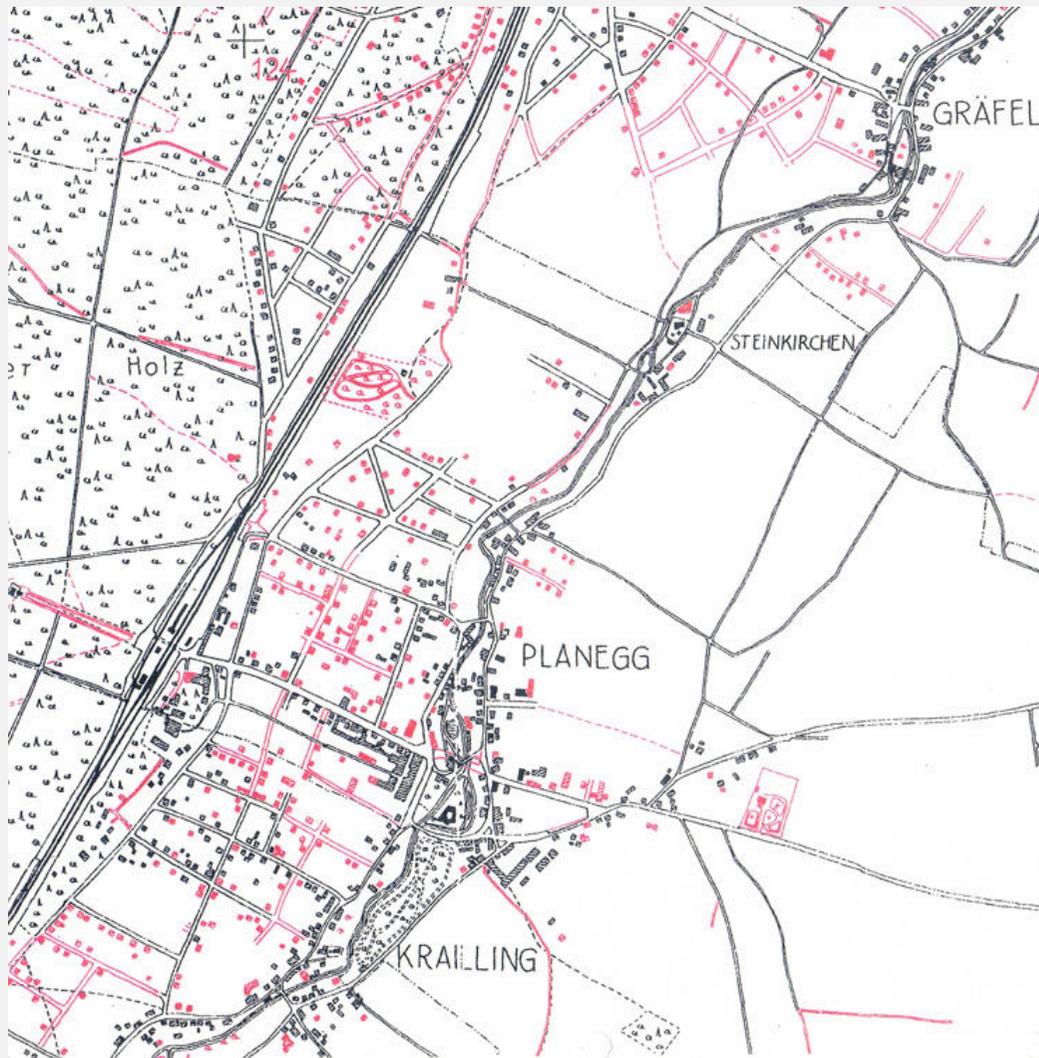
Siedlungs-
entwicklung

Rechtsgrundlagen

Beispiele aus den
Nachbargemeinden

Ausblick

Bauliche Entwicklung 1908 - 1933



Quelle: Archiv Gräfelfing

Definition

Historische
Entwicklung

Gartenstadt Heute

Ausgangssituation -
Herausforderungen

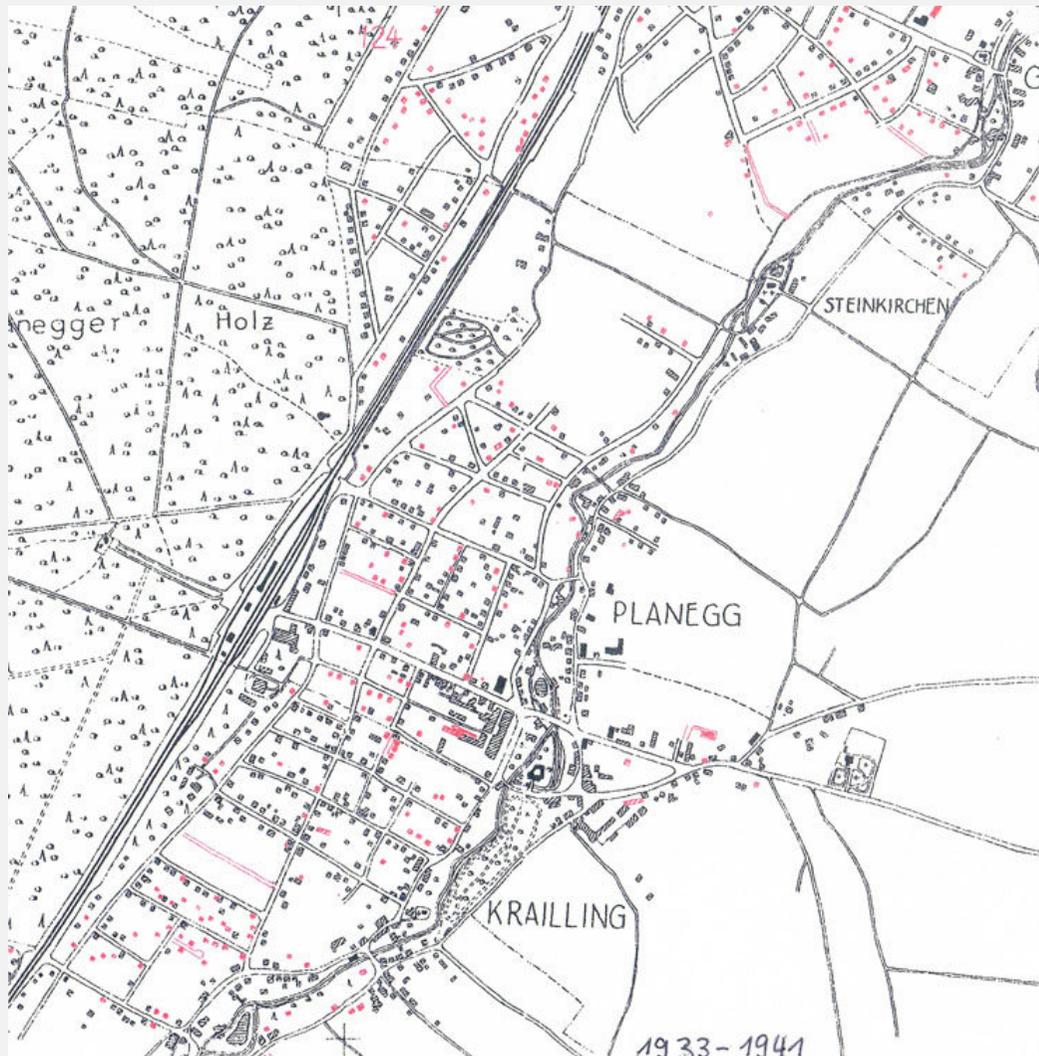
Siedlungs-
entwicklung

Rechtsgrundlagen

Beispiele aus den
Nachbargemeinden

Ausblick

Bauliche Entwicklung 1933 - 1941



Quelle: Archiv Gräfelfing

Definition

Historische
Entwicklung

Gartenstadt Heute

Ausgangssituation -
Herausforderungen

Siedlungs-
entwicklung

Rechtsgrundlagen

Beispiele aus den
Nachbargemeinden

Ausblick

Villenkolonie Gräfelfing



Quelle: Darstellung im Prospekt der Heilmann'schen Immobiliengesellschaft in der Zeit vor dem 1. WK

Definition

Historische
Entwicklung

Gartenstadt Heute

Ausgangssituation -
Herausforderungen

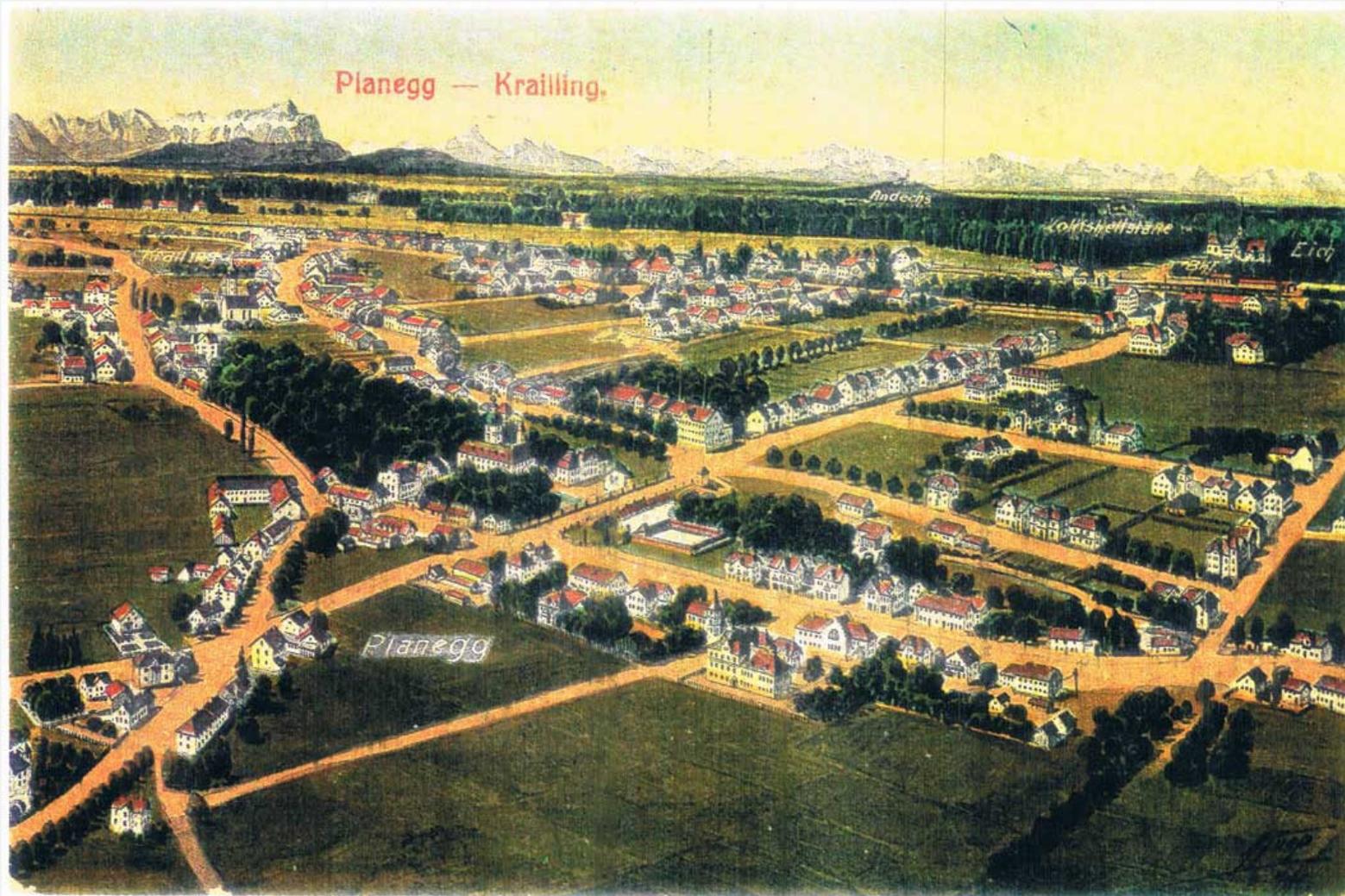
Siedlungs-
entwicklung

Rechtsgrundlagen

Beispiele aus den
Nachbargemeinden

Ausblick

Villenkolonie Planegg und Krailling



Quelle: Postkartenansicht Planegg-Krailling aus den 1920er Jahren

Definition

Historische
Entwicklung

Gartenstadt Heute

Ausgangssituation -
Herausforderungen

Siedlungs-
entwicklung

Rechtsgrundlagen

Beispiele aus den
Nachbargemeinden

Ausblick

Definition Gartenstadt - Heute

- **Großzügige Grünräume**
- **Aufgelockerte Bebauung**
- **Sicherung wichtiger Landschaftselemente (z.B. Würmufer)**



Quelle: Eigenes Foto, Planegg, Hofmarkstr.

Definition

Historische
Entwicklung

Gartenstadt Heute

Ausgangssituation -
Herausforderungen

Siedlungs-
entwicklung

Rechtsgrundlagen

Beispiele aus den
Nachbargemeinden

Ausblick

Gartenstadtcharakter ?



Quelle: Eigenes Foto, M-Pasing, August-Exter-Str.

Definition

Historische
Entwicklung

Gartenstadt Heute

Ausgangssituation -
Herausforderungen

Siedlungs-
entwicklung

Rechtsgrundlagen

Beispiele aus den
Nachbargemeinden

Ausblick

Gartenstadtcharakter ?



Quelle: Eigenes Foto, M-Pasing, Orthstr.

Definition

Historische
Entwicklung

Gartenstadt Heute

Ausgangssituation -
Herausforderungen

Siedlungs-
entwicklung

Rechtsgrundlagen

Beispiele aus den
Nachbargemeinden

Ausblick

Gartenstadtcharakter ?



Quelle: Eigenes Foto, M-Pasing, Pfeivestlstr.

Definition

Historische
Entwicklung

Gartenstadt Heute

Ausgangssituation -
Herausforderungen

Siedlungs-
entwicklung

Rechtsgrundlagen

Beispiele aus den
Nachbargemeinden

Ausblick

Gartenstadtcharakter ?



Quelle: Eigenes Foto, Germering, Eisenbahnstr.

Definition

Historische
Entwicklung

Gartenstadt Heute

Ausgangssituation -
Herausforderungen

Siedlungs-
entwicklung

Rechtsgrundlagen

Beispiele aus den
Nachbargemeinden

Ausblick

Gartenstadtcharakter ?



Quelle: Eigenes Foto, Neuried, Alpspitzring

Definition

Historische
Entwicklung

Gartenstadt Heute

Ausgangssituation -
Herausforderungen

Siedlungs-
entwicklung

Rechtsgrundlagen

Beispiele aus den
Nachbargemeinden

Ausblick

Gartenstadtcharakter ?



Quelle: Eigenes Foto, Stockdorf, Zugspitzstr.

Definition

Historische
Entwicklung

Gartenstadt Heute

Ausgangssituation -
Herausforderungen

Siedlungs-
entwicklung

Rechtsgrundlagen

Beispiele aus den
Nachbargemeinden

Ausblick

Gartenstadtcharakter ?



Quelle: Eigenes Foto, M-Pasing, Am Stadtpark

Definition

Historische
Entwicklung

Gartenstadt Heute

Ausgangssituation -
Herausforderungen

Siedlungs-
entwicklung

Rechtsgrundlagen

Beispiele aus den
Nachbargemeinden

Ausblick

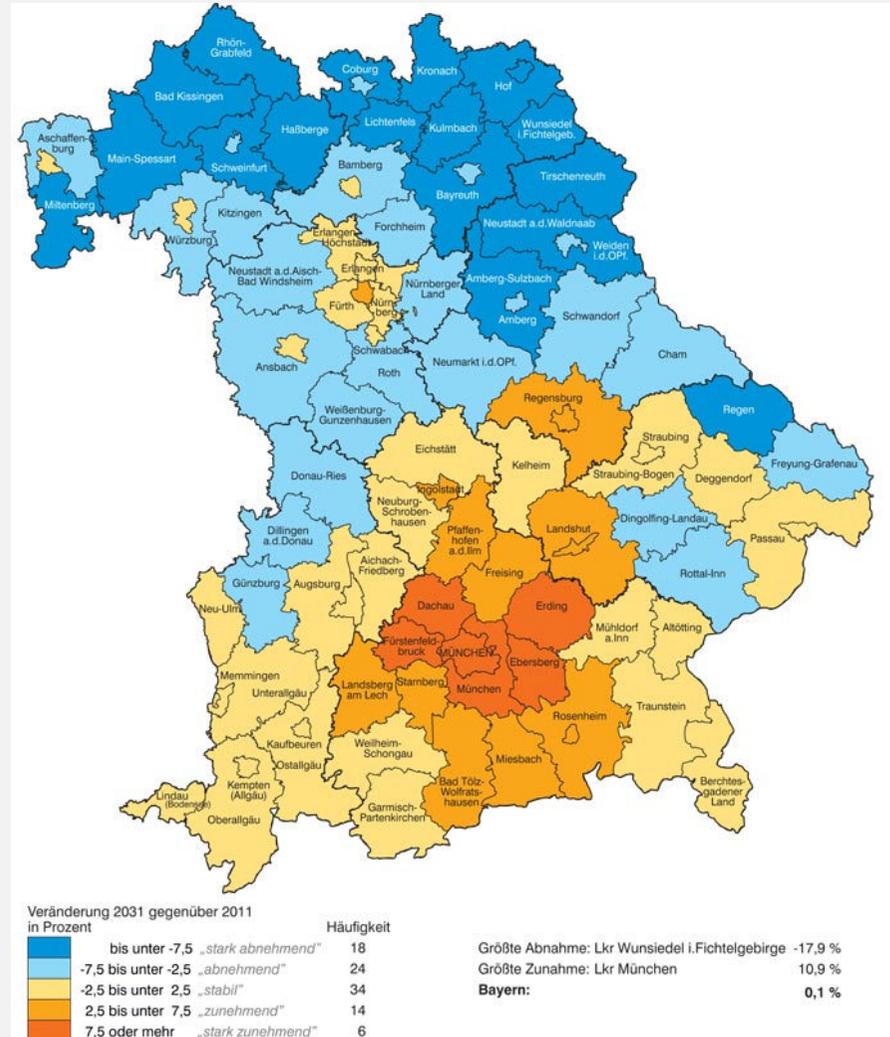
Bevölkerungsprognose 2011-2031

Bayern + 0,14%
 2011: 12.595.900 EW
 2030: 12.613.200 EW

Lkr. STA + 4,33%
 2011: 131.600 EW
 2030: 137.300 EW

Krailling + 0,13%
2011: 7.640 EW
2030: 7.650 EW

Lkr. M + 10,91%
 2011: 328.000 EW
 2030: 363.800 EW



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, Beiträge zur Statistik – A182A2 201200 – Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2031

Definition

Historische Entwicklung

Gartenstadt Heute

Ausgangssituation - Herausforderungen

Siedlungsentwicklung

Rechtsgrundlagen

Beispiele aus den Nachbargemeinden

Ausblick

Auswirkungen des Siedlungsdrucks



Feines Ambiente

- Neubau eines edlen, freistehenden Einfamilienhauses
- attraktive und ruhige Wohnlage
- sonniges Eckgrundstück mit ca. 787 m²
- reine Wohnfläche mit ca. 227 m² zzgl. Nutz- u. Nebenflächen

Preis: EUR 1.595.000,00

Quelle: Eigenes Foto

Definition

Historische
Entwicklung

Gartenstadt Heute

Ausgangssituation -
Herausforderungen

Siedlungs-
entwicklung

Rechtsgrundlagen

Beispiele aus den
Nachbargemeinden

Ausblick

Herausforderungen

- **Identität**
- **Lebensqualität**
- **Soziale Aspekte**
- **Generationenwechsel**
- **Bauträger- und Investoreninteressen**

Definition

Historische
Entwicklung

Gartenstadt Heute

Ausgangssituation -
Herausforderungen

Siedlungs-
entwicklung

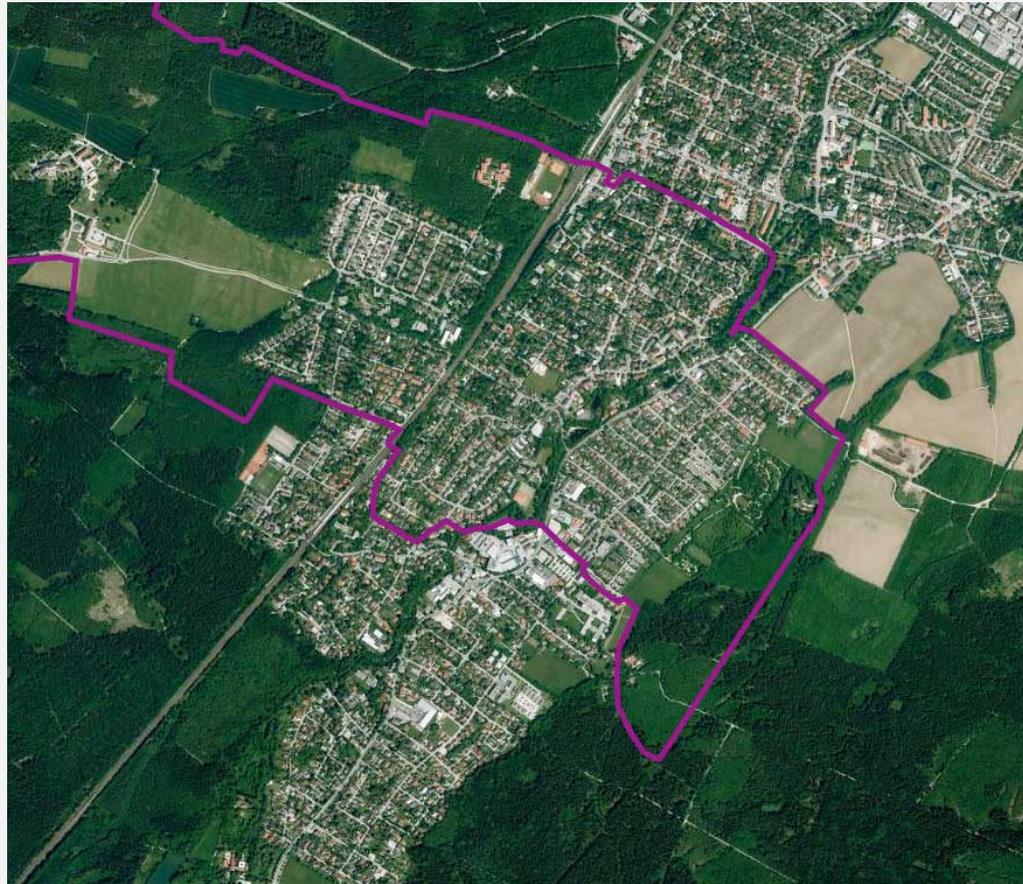
Rechtsgrundlagen

Beispiele aus den
Nachbargemeinden

Ausblick

Siedlungsentwicklung

- **Siedlungserweiterung im Außenbereich**
- **Nachverdichtung im Innenbereich**
- **Aktivierung von bestehendem aber unausgeschöpftem Baurecht**



Quelle: Eigene Bearbeitung, Bayernatlas

Definition

Historische
Entwicklung

Gartenstadt Heute

Ausgangssituation -
Herausforderungen

Siedlungs-
entwicklung

Rechtsgrundlagen

Beispiele aus den
Nachbargemeinden

Ausblick

Siedlungsentwicklung - Ortsentwicklung

- **Auswirkungen auf die kommunale Gesamtentwicklung**
- **Ortsentwicklung ist in Eigenverantwortung der Gemeinde**
- **Planungsvorgaben müssen langfristig verbindlich und gültig aber auch anpassungsfähig sein**
- **Nachhaltigkeitsprinzip und Generationenvertrag**
- **Bürgerbeteiligung**
- **Eingeschränkte Flächenverfügbarkeit und Eingriffe ins Privatrecht**

Definition

Historische
Entwicklung

Gartenstadt Heute

Ausgangssituation -
Herausforderungen

Siedlungs-
entwicklung

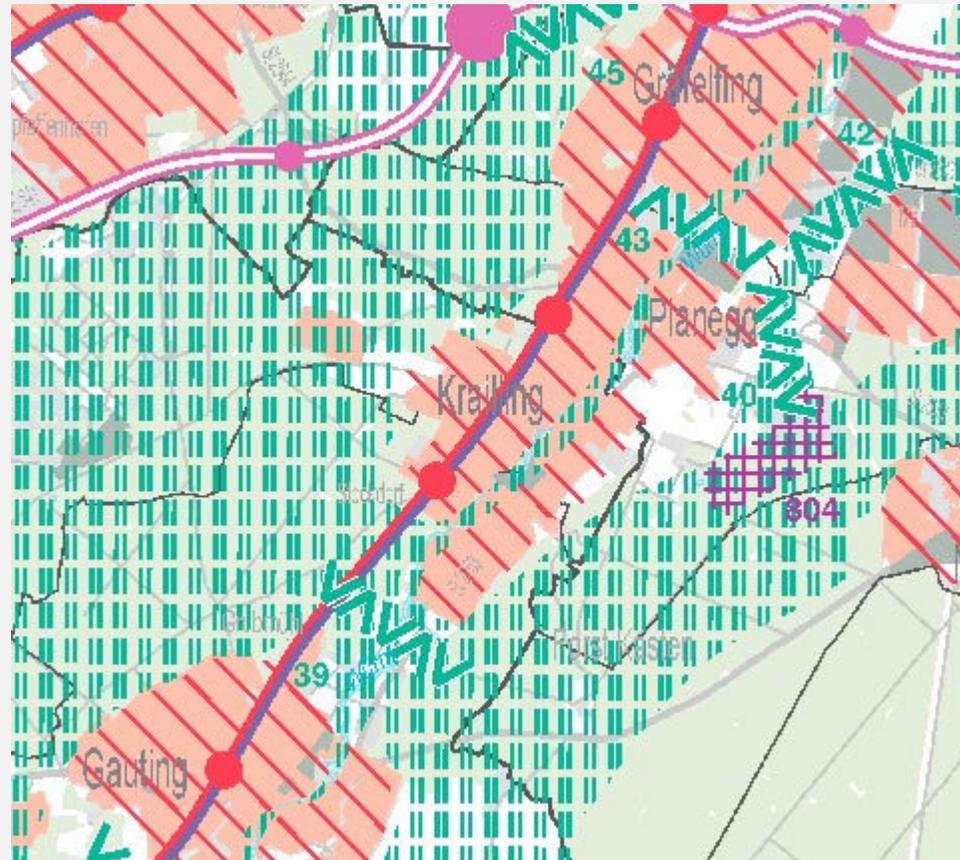
Rechtsgrundlagen

Beispiele aus den
Nachbargemeinden

Ausblick

Landes- und Regionalplanung

- Landesentwicklungsprogramm 2005
 - Regionalplan 14
- Regionaler Grünzug
Trenngrün**



Quelle: Reg. v. Oberbayern, Ausschnitt aus dem Regionalplan München

Definition

Historische
Entwicklung

Gartenstadt Heute

Ausgangssituation -
Herausforderungen

Siedlungs-
entwicklung

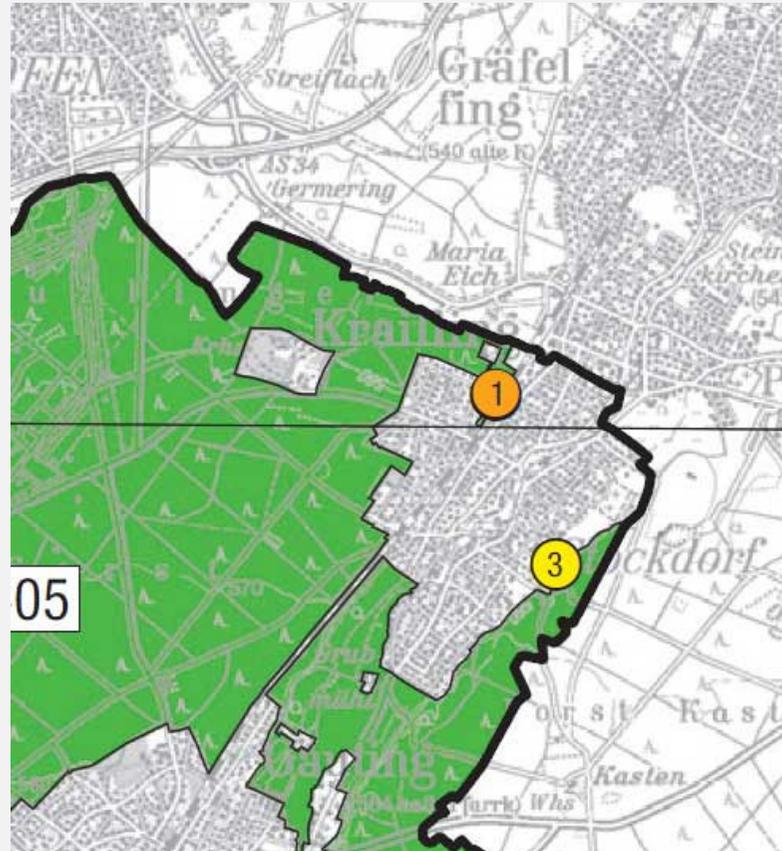
Rechtsgrundlagen

Beispiele aus den
Nachbargemeinden

Ausblick

Naturschutz

- **Landschaftsschutzgebiet (Art. 10 BayNatSchG)**
LSG Kreuzlinger Forst
LSG Forstenrieder Park
- **Geschützter Landschaftsbestandteil (Art. 12 BayNatSchG)**
Eichen-und Hainbuchenwald
Rudolf-von-Hirsch-Str.
- **Sonstige Vorgaben:**
FFH-Richtlinie
BannwaldV
Biotopkartierung vom LfU
BauGB (§ 1a)
Ortssatzungen (BaumschutzV)



Quelle: Bay. Staatsministerium für Umwelt und Gesundheit,
Arten-und Biotopschutzprogramm Bayern

Definition

Historische
Entwicklung

Gartenstadt Heute

Ausgangssituation -
Herausforderungen

Siedlungs-
entwicklung

Rechtsgrundlagen

Beispiele aus den
Nachbargemeinden

Ausblick

Baurecht

- **BauGB**
- **BauNVO**
- **BayBO**
- **Sonstige Vorgaben:**
Denkmalschutz
Überschwemmungsgebiete
Baubeschränkungs- bzw.
Bauverbotszonen
Ortssatzungen



Quelle: Landesamt für Vermessung und Geoinformation, BayernViewer-Denkmal, Eigene Bearbeitung

Definition

Historische
Entwicklung

Gartenstadt Heute

Ausgangssituation -
Herausforderungen

Siedlungs-
entwicklung

Rechtsgrundlagen

Beispiele aus den
Nachbargemeinden

Ausblick

Beispiele aus den Nachbargemeinden

- **Degressives Baurecht (Gräfelfing)**
- **Restriktives Baurecht (Planegg)**
- **§ 34 BauGB (München)**
- **Beispiele aus Gauting und Krailling**

Definition

Historische
Entwicklung

Gartenstadt Heute

Ausgangssituation -
Herausforderungen

Siedlungs-
entwicklung

Rechtsgrundlagen

Beispiele aus den
Nachbargemeinden

Ausblick

Degressives Baurecht in Gräfelfing

- **Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen**
- **Großzügige Bauräume für freie Baukörperstellung**
- **Degressive Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung (GFZ nimmt mit steigender Grundstücksgröße stetig ab)**
- **Sicherung zusammenhängender Innengrünflächen**
- **Freihaltung einer mind. 5 m breiten Vorgartenzone**
- **Freihaltung eines Viertels der Grundstücksbreite für Durchblicke in den hinteren Grundstücksteil**

Definition

Historische
Entwicklung

Gartenstadt Heute

Ausgangssituation -
Herausforderungen

Siedlungs-
entwicklung

Rechtsgrundlagen

Beispiele aus den
Nachbargemeinden

Ausblick

Degressives Baurecht in Gräfelfing (Forts.)

- **Begrenzung der Zufahrtsbreite**
- **Abstandsregelung für mehrere Baukörper auf einem Grundstück**
- **Ortsbildschutz: Regelungen für Solar- und Mobilfunkanlagen**
- **Geschoßflächenzuschläge bei Verzicht auf Mitnahmeeffekt von nicht-anrechnungspflichtigen Dachgeschoßen**

Definition

Historische
Entwicklung

Gartenstadt Heute

Ausgangssituation -
Herausforderungen

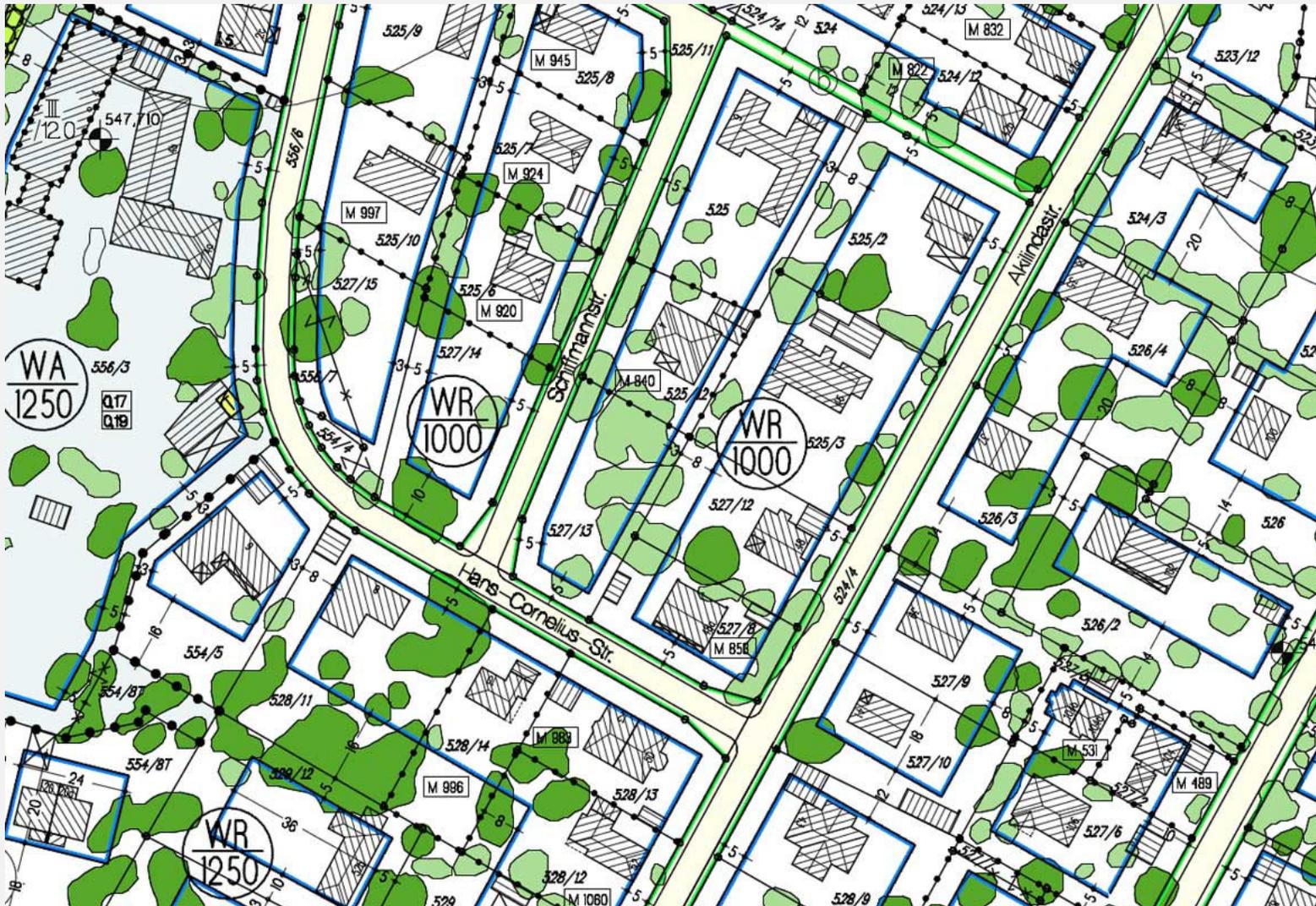
Siedlungs-
entwicklung

Rechtsgrundlagen

Beispiele aus den
Nachbargemeinden

Ausblick

Degressives Baurecht in Gräfelfing



Quelle: BayernViewer-Bauleitplanung, Gemeinde Gräfelfing, Ausschnitt Bebpl. Nr. 1B

Definition

Historische
Entwicklung

Gartenstadt Heute

Ausgangssituation -
Herausforderungen

Siedlungs-
entwicklung

Rechtsgrundlagen

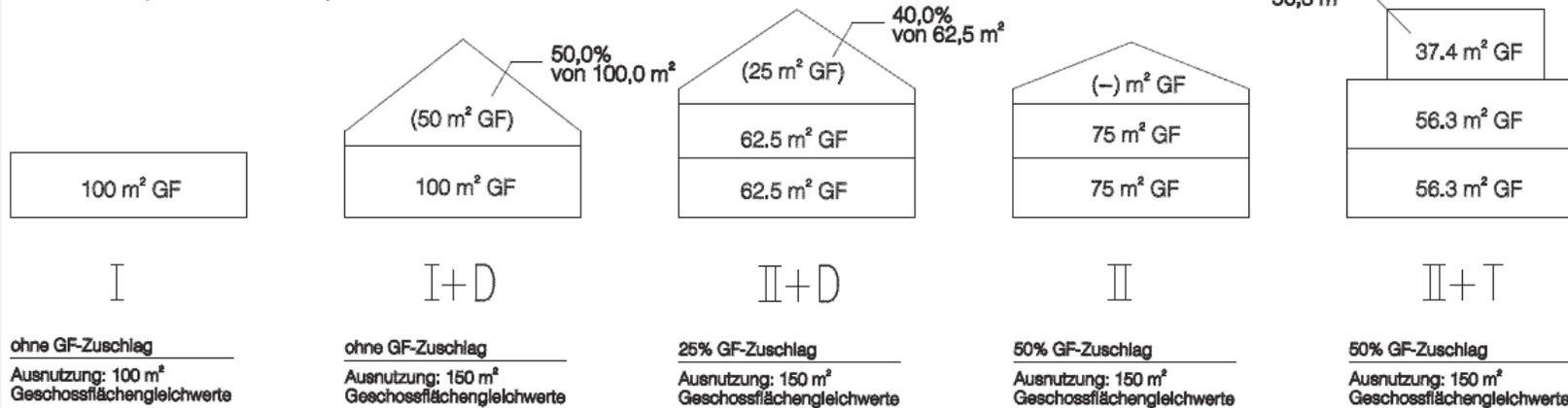
Beispiele aus den
Nachbargemeinden

Ausblick

Degressives Baurecht in Gräfelfing

Geschoßflächenzuschläge

(Klammerwerte ohne Anrechnung auf die zulässige Geschossfläche)



Quelle: Gemeinde Gräfelfing

Definition

Historische Entwicklung

Gartenstadt Heute

Ausgangssituation - Herausforderungen

Siedlungsentwicklung

Rechtsgrundlagen

Beispiele aus den Nachbargemeinden

Ausblick

Restriktives Baurecht in Planegg

- **Schutz der vorhandenen Bebauung**
- **Verhinderung unerwünschter Veränderungen**
- **Enge Baugrenzen-Führung**
- **Begrenzung des Nutzungsmaßes**
- **Begrenzung der Zahl der Wohnungen**
- **Festsetzung zum Bestandsschutz**
- **Erhalt des umfangreichen Baumbestands**

Definition

Historische
Entwicklung

Gartenstadt Heute

Ausgangssituation -
Herausforderungen

Siedlungs-
entwicklung

Rechtsgrundlagen

Beispiele aus den
Nachbargemeinden

Ausblick

Restriktives Baurecht in Planegg



Quelle: BayernViewer-Bauleitplanung, Gemeinde Planegg, Ausschnitt Bebpl. Nr. 46

Definition

Historische
Entwicklung

Gartenstadt Heute

Ausgangssituation -
Herausforderungen

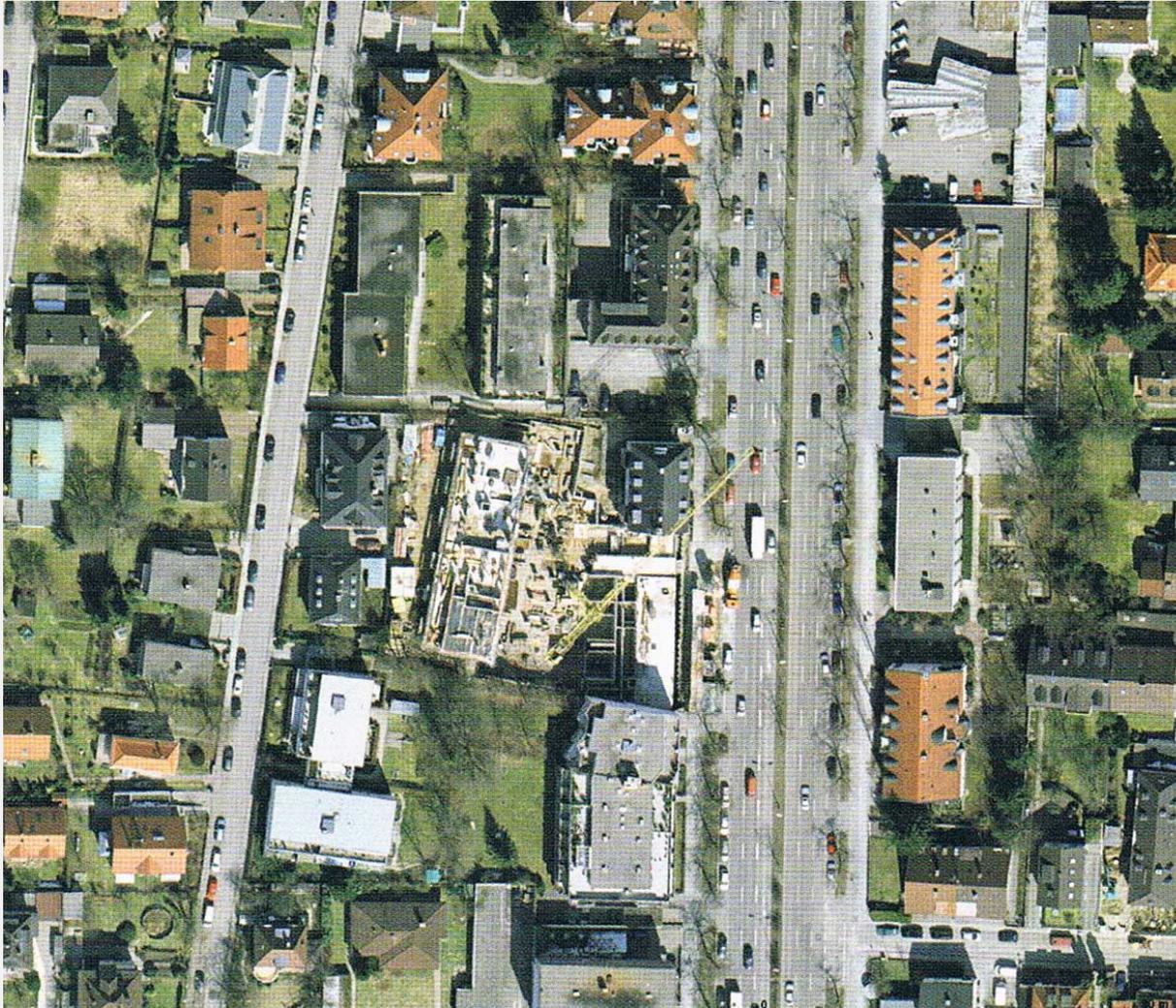
Siedlungs-
entwicklung

Rechtsgrundlagen

Beispiele aus den
Nachbargemeinden

Ausblick

§ 34 BauGB (Innenbereichssatzung) in München



Quelle: LaSle Kongressinformation, Baureferat LHM (Fürstenrieder Str.)

Definition

Historische
Entwicklung

Gartenstadt Heute

Ausgangssituation -
Herausforderungen

Siedlungs-
entwicklung

Rechtsgrundlagen

Beispiele aus den
Nachbargemeinden

Ausblick

Gauting – Bebauungsplan Nr. 113



Quelle: BayernViewer-Bauleitplanung, Gauting, Ausschnitt Bebpl. Nr. 113

Definition

Historische
Entwicklung

Gartenstadt Heute

Ausgangssituation -
Herausforderungen

Siedlungs-
entwicklung

Rechtsgrundlagen

Beispiele aus den
Nachbargemeinden

Ausblick

Krailing – Bebauungsplan Nr. 27



Quelle: BayernViewer-Bauleitplanung, Krailing, Ausschnitt Bebpl. Nr. 27

Definition

Historische
Entwicklung

Gartenstadt Heute

Ausgangssituation -
Herausforderungen

Siedlungs-
entwicklung

Rechtsgrundlagen

Beispiele aus den
Nachbargemeinden

Ausblick

Ausblick – Bauleitplanung in Krailling

- **Fortschreibung der Bebauungspläne**
- **Umgang mit Flächenreserven (Sanftlwiese)**
- **Ortsentwicklung – Strategie zur Siedlungsentwicklung**
- **Umgang mit knapper werdenden Ressourcen (finanziell und räumlich)**

Definition

Historische
Entwicklung

Gartenstadt Heute

Ausgangssituation -
Herausforderungen

Siedlungs-
entwicklung

Rechtsgrundlagen

Beispiele aus den
Nachbargemeinden

Ausblick