

Sachstand Bebauungsplan Nr. 4-07 „Hornweg“ in Schillerslage
Zeichnerische Erläuterungen zur Beschlussvorlage BV 2021 1574/3

Anfang
Überarbeitung
Überarbeitung D
Variante 5
Kombination
„gr. Grundstücke“
Luftbilder
Verschattung
Lärmschutz

Folie 1

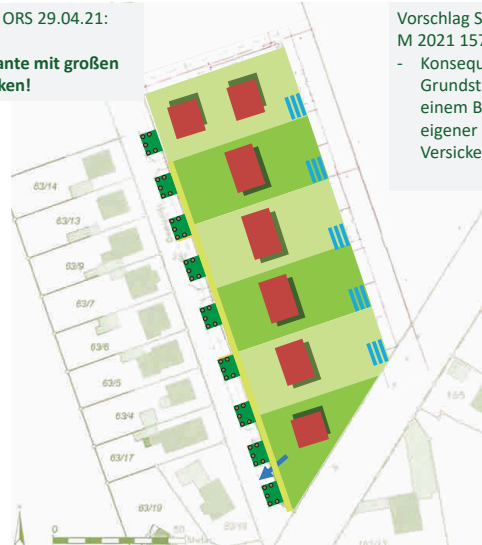


Ergebnisse ORS 29.04.21:

Keine Variante mit großen Grundstücken!

Anfang
Überarbeitung
Überarbeitung D
Variante 5
Kombination
„gr. Grundstücke“
Luftbilder
Verschattung
Lärmschutz

Folie 2



Vorschlag Stadt aus M 2021 1574:
- Konsequenz große Grundstücke mit je einem Bauplatz und eigener Versickerungsfläche.

Ergebnisse ORS 29.04.21:

Keine Variante mit großen Grundstücken!

Stattdessen Variante 2 neu untersuchen!

Überarbeitung
Überarbeitung D
Variante 5
Kombination
„gr. Grundstücke“
Luftbilder
Verschattung
Lärmschutz

Folie 3



Alte Variante 2:
- Erschließungsstiche und gemeinsame Versickerungsfläche

Entw
Rege

Variante 2

Ergebnisse ORS 29.04.21:

Keine Variante mit großen Grundstücken!

Stattdessen Variante 2 neu untersuchen!

Überarbeitung
Überarbeitung D
Variante 5
Kombination
„gr. Grundstücke“
Luftbilder
Verschattung
Lärmschutz

Folie 4



(Übertragung in ein einheitliches Layout)

Variante 2

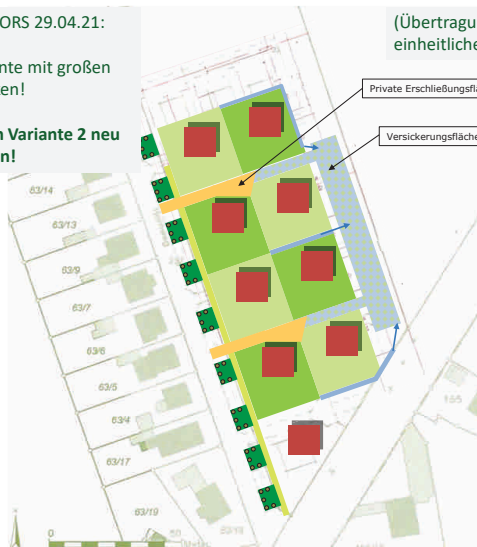
Ergebnisse ORS 29.04.21:

Keine Variante mit großen Grundstücken!

Stattdessen Variante 2 neu untersuchen!

- Anfang
- Überarbeitung
- Überarbeitung D
- Variante 5
- Kombination
- „gr. Grundstücke“
- Luftbilder
- Verschattung
- Lärmschutz

Folie 5



(Übertragung in ein einheitliches Layout)

Variante 2

Überarbeitung A:
Modifizierung Variante 2:
Ist eine rein private
Entwässerungslösung
denkbar?

- Anfang
- Überarbeitung
- Überarbeitung D
- Variante 5
- Kombination
- „gr. Grundstücke“
- Luftbilder
- Verschattung
- Lärmschutz

Folie 6

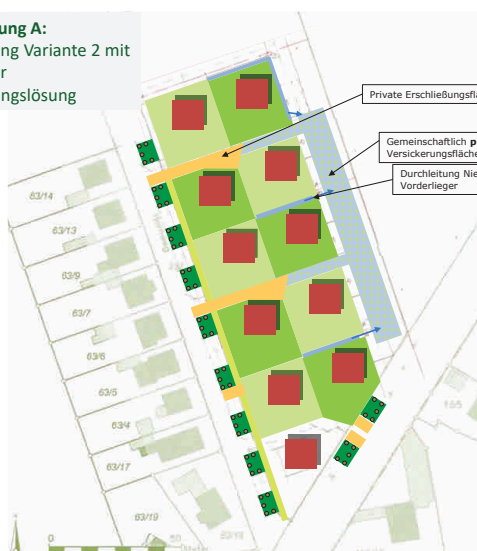


Variante 2

Überarbeitung A:
Modifizierung Variante 2 mit
rein privater
Entwässerungslösung

- Anfang
- Überarbeitung
- Überarbeitung D
- Variante 5
- Kombination
- „gr. Grundstücke“
- Luftbilder
- Verschattung
- Lärmschutz

Folie 7



A

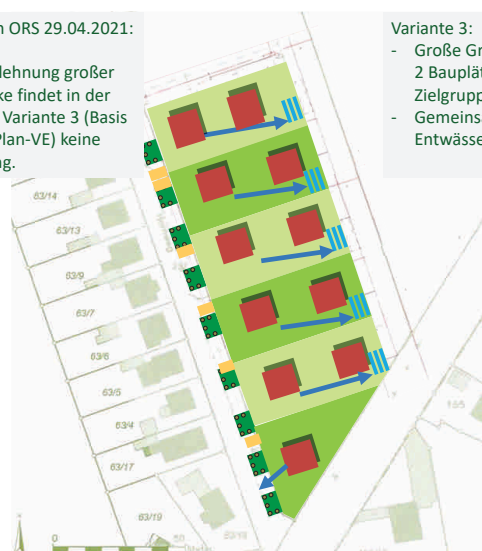
Variante 2.1

Zurück zum ORS 29.04.2021:

Mit der Ablehnung großer Grundstücke findet in der Folge auch Variante 3 (Basis für den B-Plan-VE) keine Zustimmung.

- Anfang
- Überarbeitung
- Überarbeitung D
- Variante 5
- Kombination
- „gr. Grundstücke“
- Luftbilder
- Verschattung
- Lärmschutz

Folie 8



Variante 3:
- Große Grundstücke mit je 2 Bauplätzen für spezielle Zielgruppen
- Gemeinsames Entwässerungskonzept

Variante 3

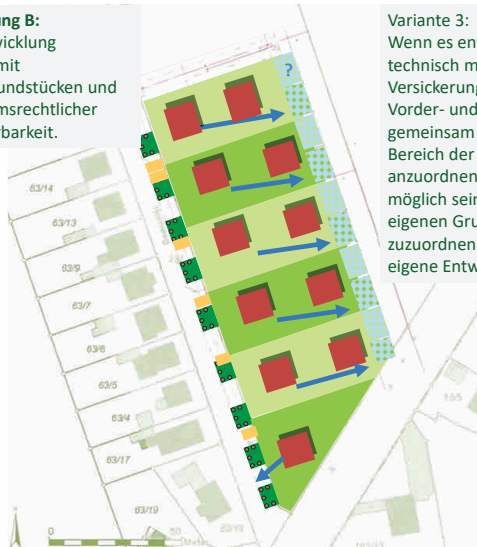
Überarbeitung B:

Weiterentwicklung Variante 3 mit

- Einzelgrundstücken und
- eigentumsrechtlicher Realisierbarkeit.



Folie 9



Variante 3: Wenn es entwässerungstechnisch möglich ist, Versickerungsanlagen für Vorder- und Hinterlieger gemeinsam im rückwärtigen Bereich der Hinterlieger anzuordnen, müsste es auch möglich sein, jedem einen eigenen Grundstücksteil zuzuordnen für die jeweils eigene Entwässerung.

B

Variante 3.1

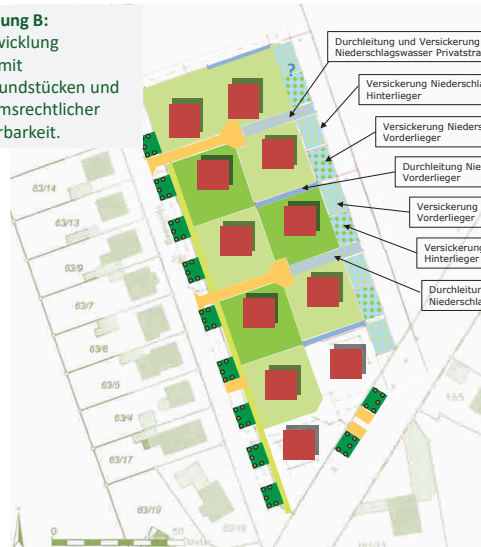
Überarbeitung B:

Weiterentwicklung Variante 3 mit

- Einzelgrundstücken und
- eigentumsrechtlicher Realisierbarkeit.



Folie 10



B

Variante 3.2

Überarbeitung C:

Versickerungsfläche als Bestandteil des Grundstücks der Vorderlieger



Folie 11

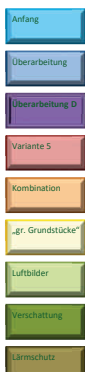


C

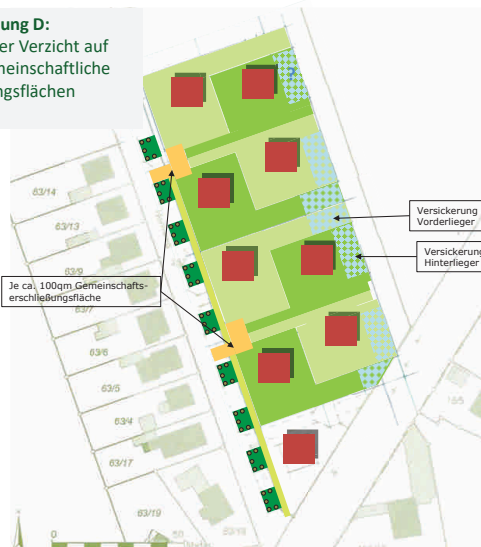
Variante 2.2.2

Überarbeitung D:

Vollständiger Verzicht auf private gemeinschaftliche Versickerungsflächen



Folie 12



D

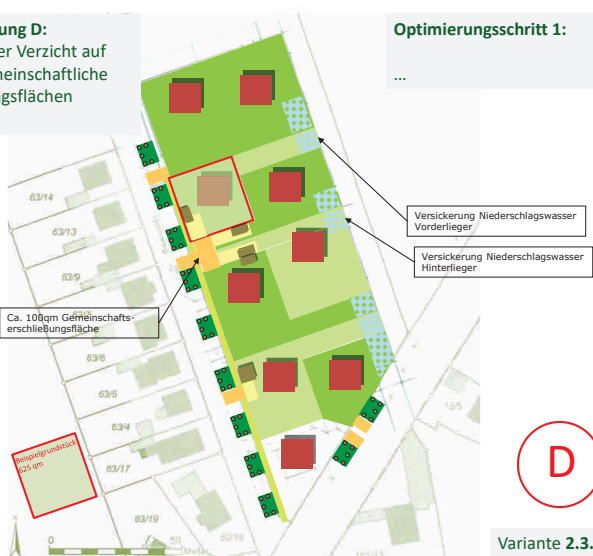
Variante 2.3.1

Überarbeitung D:
Vollständiger Verzicht auf
private gemeinschaftliche
Versicherungsflächen

Optimierungsschritt 1:
...

- Anfang
- Überarbeitung
- Überarbeitung D
- Variante 5
- Kombination
- „gr. Grundstücke“
- Luftbilder
- Verschattung
- Lärmschutz

Folie 13



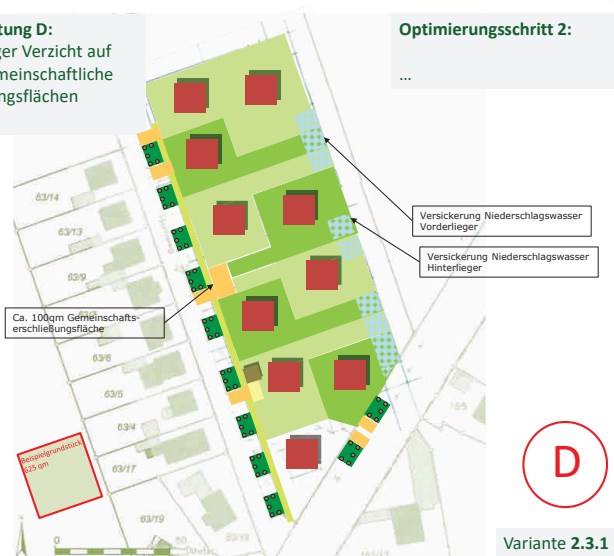
Variante 2.3.1

Überarbeitung D:
Vollständiger Verzicht auf
private gemeinschaftliche
Versicherungsflächen

Optimierungsschritt 2:
...

- Anfang
- Überarbeitung
- Überarbeitung D
- Variante 5
- Kombination
- „gr. Grundstücke“
- Luftbilder
- Verschattung
- Lärmschutz

Folie 14



Variante 2.3.1

Optimierungsschritt 3:
...

- Anfang
- Überarbeitung
- Überarbeitung D
- Variante 5
- Kombination
- „gr. Grundstücke“
- Luftbilder
- Verschattung
- Lärmschutz

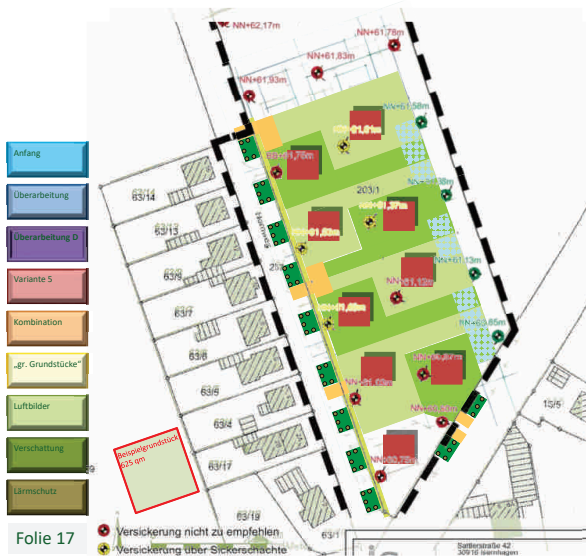
Folie 15



- Anfang
- Überarbeitung
- Überarbeitung D
- Variante 5
- Kombination
- „gr. Grundstücke“
- Luftbilder
- Verschattung
- Lärmschutz

Folie 16





Variante 5
 ORS 26.11.2020
 A-USB 19.01.2021



- Die Grundstücke sind mit mindestens je 830 qm immer noch sehr groß
- Es bestehen erhebliche Beschränkungen bei den Bautypen
- Die bestehenden Bäume kollidieren mit sinnvollen Zufahrtsmöglichkeiten
- Die Vielzahl der Zufahrten erfordert i.V.m. erforderlichen Stellplätzen im Straßenraum möglicherweise einen neuen Ausbau des Hornwegs.

Variante 5
 ORS 26.11.2020
 A-USB 19.01.2021



Variation:
 - andere Organisation der Zufahrten und Garagen

Variante 5
 ORS 26.11.2020
 A-USB 19.01.2021



Variation:
 - Verbesserung der Verschattungssituation

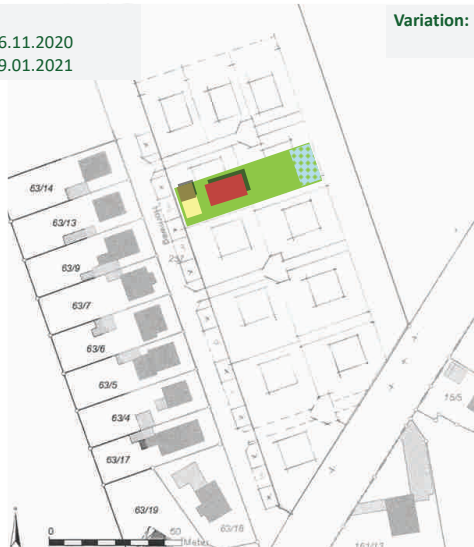
Variante 5

ORS 26.11.2020
A-USB 19.01.2021

Variation:

- Anfang
- Überarbeitung
- Überarbeitung D
- Variante 5
- Kombination
- „gr. Grundstücke“
- Luftbilder
- Verschattung
- Lärmschutz

Folie 21



Variante 5

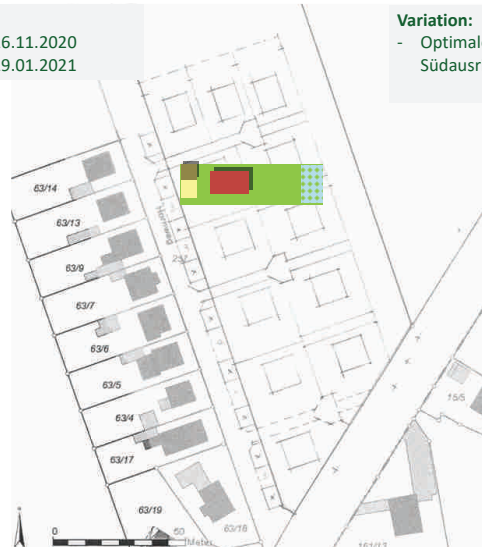
ORS 26.11.2020
A-USB 19.01.2021

Variation:

- Optimale
Südausrichtung

- Anfang
- Überarbeitung
- Überarbeitung D
- Variante 5
- Kombination
- „gr. Grundstücke“
- Luftbilder
- Verschattung
- Lärmschutz

Folie 22

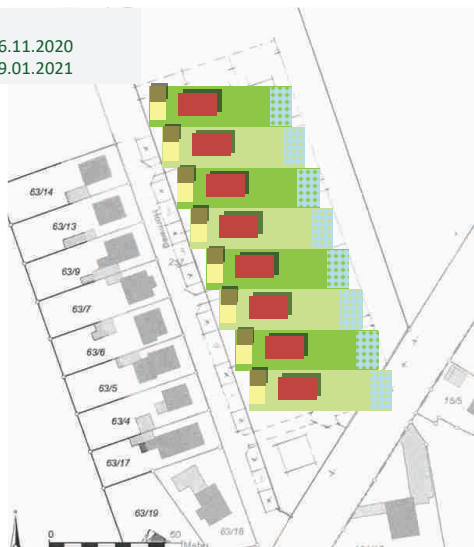


Variante 5

ORS 26.11.2020
A-USB 19.01.2021

- Anfang
- Überarbeitung
- Überarbeitung D
- Variante 5
- Kombination
- „gr. Grundstücke“
- Luftbilder
- Verschattung
- Lärmschutz

Folie 23



Variante 5

- überarbeitet

- Anfang
- Überarbeitung
- Überarbeitung D
- Variante 5
- Kombination
- „gr. Grundstücke“
- Luftbilder
- Verschattung
- Lärmschutz

Folie 24



Variante 5
- überarbeitet

- Anfang
 - Überarbeitung
 - Überarbeitung D
 - Variante 5
 - Kombination
 - „gr. Grundstücke“
 - Luftbilder
 - Verschattung
 - Lärmschutz
- Folie 25



Variante 5
- überarbeitet

- Anfang
 - Überarbeitung
 - Überarbeitung D
 - Variante 5
 - Kombination
 - „gr. Grundstücke“
 - Luftbilder
 - Verschattung
 - Lärmschutz
- Folie 26



Variante 5
- überarbeitet gemäß
Überarbeitung D

- Anfang
 - Überarbeitung
 - Überarbeitung D
 - Variante 5
 - Kombination
 - „gr. Grundstücke“
 - Luftbilder
 - Verschattung
 - Lärmschutz
- Folie 27



Variante 5
- überarbeitet gemäß
Überarbeitung D

- Anfang
 - Überarbeitung
 - Überarbeitung D
 - Variante 5
 - Kombination
 - „gr. Grundstücke“
 - Luftbilder
 - Verschattung
 - Lärmschutz
- Folie 28



Variante 5
- überarbeitet gemäß
Überarbeitung D

- Anfang
- Überarbeitung
- Überarbeitung D
- Variante 5
- Kombination
- „gr. Grundstücke“
- Luftbilder
- Verschattung
- Lärmschutz

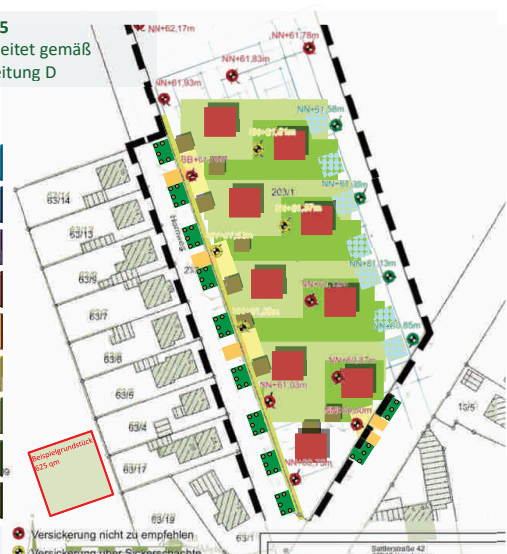
Folie 29



Variante 5
- überarbeitet gemäß
Überarbeitung D

- Anfang
- Überarbeitung
- Überarbeitung D
- Variante 5
- Kombination
- „gr. Grundstücke“
- Luftbilder
- Verschattung
- Lärmschutz

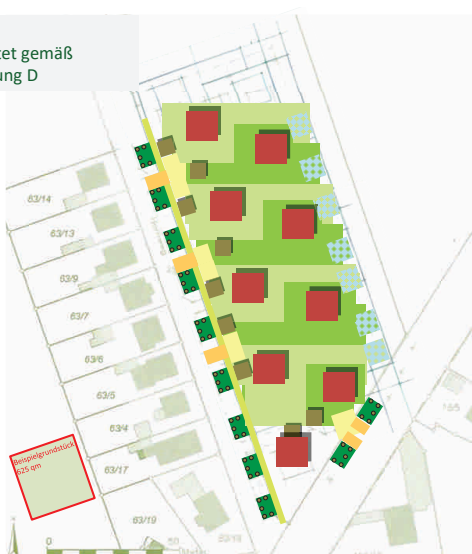
Folie 30



Variante 5
- überarbeitet gemäß
Überarbeitung D

- Anfang
- Überarbeitung
- Überarbeitung D
- Variante 5
- Kombination
- „gr. Grundstücke“
- Luftbilder
- Verschattung
- Lärmschutz

Folie 31



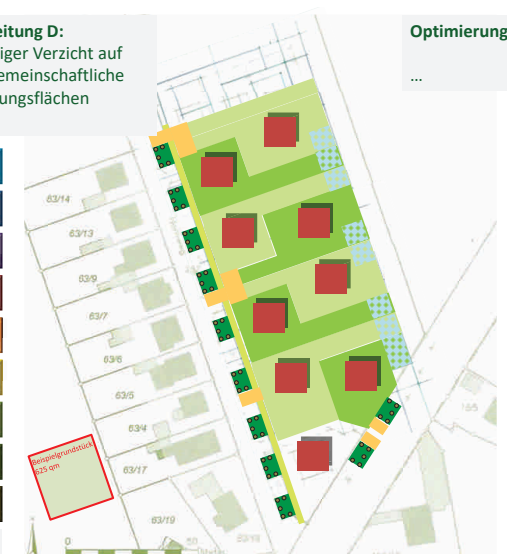
Überarbeitung D:
Vollständiger Verzicht auf
private gemeinschaftliche
Versickerungsflächen

Optimierungsschritt 3:

...

- Anfang
- Überarbeitung
- Überarbeitung D
- Variante 5
- Kombination
- „gr. Grundstücke“
- Luftbilder
- Verschattung
- Lärmschutz

Folie 32



Variante 5
- überarbeitet gemäß
Überarbeitung D

Anfang
Überarbeitung
Überarbeitung D
Variante 5
Kombination
„gr. Grundstücke“
Luftbilder
Verschattung
Lärmschutz

Folie 33



Variante 5
- überarbeitet gemäß
Überarbeitung D

Anfang
Überarbeitung
Überarbeitung D
Variante 5
Kombination
„gr. Grundstücke“
Luftbilder
Verschattung
Lärmschutz

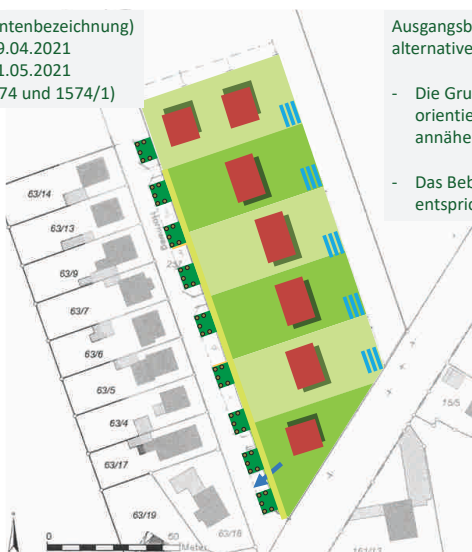
Folie 34



(ohne Variantenbezeichnung)
ORS 29.04.2021
A-USB 11.05.2021
(M 2021 1574 und 1574/1)

Anfang
Überarbeitung
Überarbeitung D
Variante 5
Kombination
„gr. Grundstücke“
Luftbilder
Verschattung
Lärmschutz

Folie 35



Ausgangsbasis für
alternative Überlegungen:

- Die Grundstücksbreiten orientieren sich annähernd an Variante 3
- Das Baukonzept entspricht der Variante 3

(ohne Variantenbezeichnung)
ORS 29.04.2021
A-USB 11.05.2021
(M 2021 1574 und 1574/1)

Anfang
Überarbeitung
Überarbeitung D
Variante 5
Kombination
„gr. Grundstücke“
Luftbilder
Verschattung
Lärmschutz

Folie 36



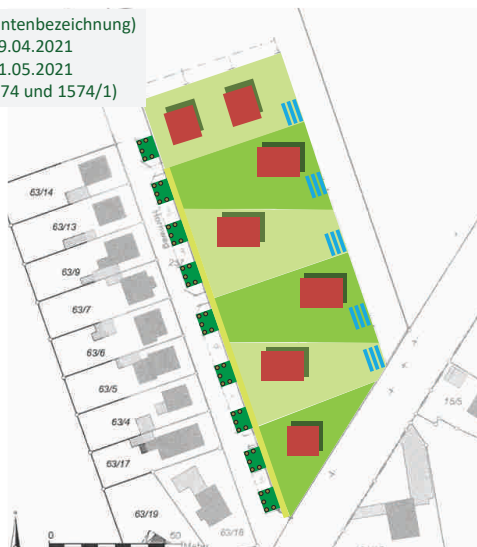
Ausgangsbasis für
alternative Überlegungen:

- Die Grundstücksbreiten orientieren sich annähernd an Variante 3
- Das Baukonzept entspricht der Variante 3

(ohne Variantenbezeichnung)
 ORS 29.04.2021
 A-USB 11.05.2021
 (M 2021 1574 und 1574/1)

- Anfang
- Überarbeitung
- Überarbeitung D
- Variante 5
- Kombination
- „gr. Grundstücke“
- Luftbilder
- Verschattung
- Lärmschutz

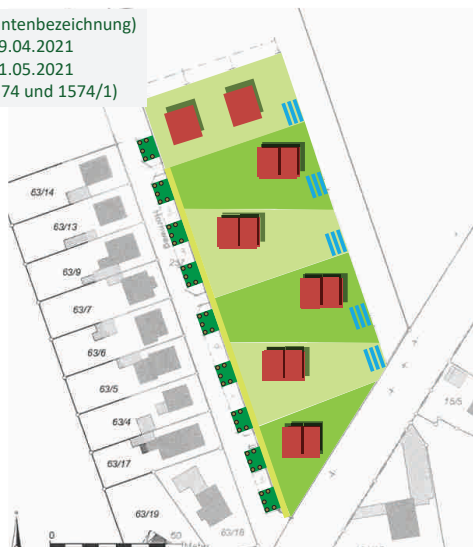
Folie 37



(ohne Variantenbezeichnung)
 ORS 29.04.2021
 A-USB 11.05.2021
 (M 2021 1574 und 1574/1)

- Anfang
- Überarbeitung
- Überarbeitung D
- Variante 5
- Kombination
- „gr. Grundstücke“
- Luftbilder
- Verschattung
- Lärmschutz

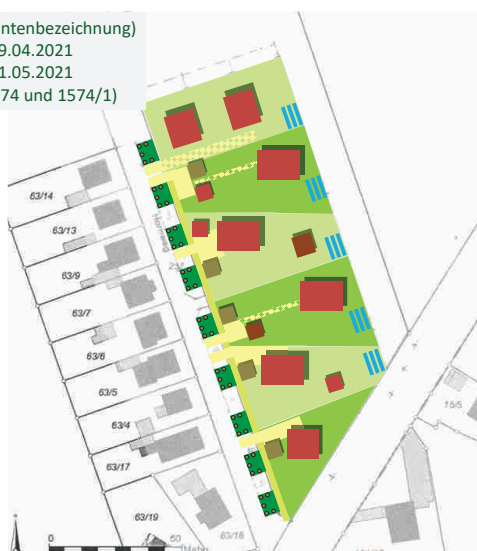
Folie 38



(ohne Variantenbezeichnung)
 ORS 29.04.2021
 A-USB 11.05.2021
 (M 2021 1574 und 1574/1)

- Anfang
- Überarbeitung
- Überarbeitung D
- Variante 5
- Kombination
- „gr. Grundstücke“
- Luftbilder
- Verschattung
- Lärmschutz

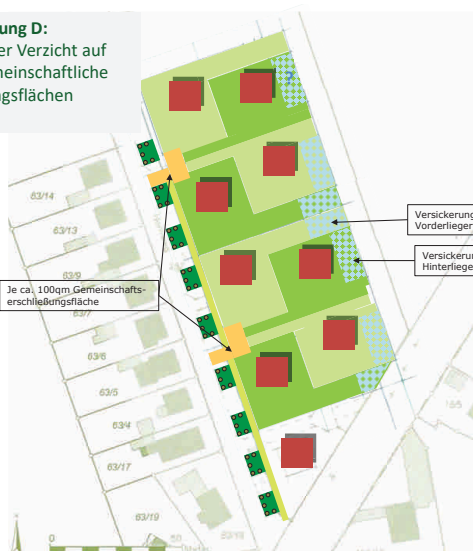
Folie 39



Überarbeitung D:
 Vollständiger Verzicht auf
 private gemeinschaftliche
 Versickerungsflächen

- Anfang
- Überarbeitung
- Überarbeitung D
- Variante 5
- Kombination
- „gr. Grundstücke“
- Luftbilder
- Verschattung
- Lärmschutz

Folie 40



D

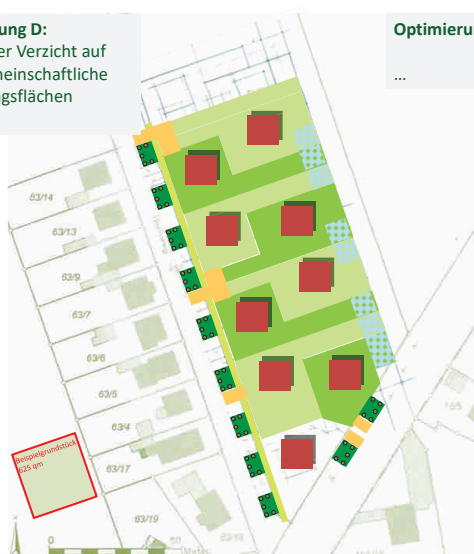
Variante 2.3.1

Überarbeitung D:
Vollständiger Verzicht auf
private gemeinschaftliche
Versickerungsflächen

Optimierungsschritt 3:
...

Anfang
Überarbeitung
Überarbeitung D
Variante 5
Kombination
„gr. Grundstücke“
Luftbilder
Verschattung
Lärmschutz

Folie 41



Variante 5

ORS 26.11.2020
A-USB 19.01.2021

Anfang
Überarbeitung
Überarbeitung D
Variante 5
Kombination
„gr. Grundstücke“
Luftbilder
Verschattung
Lärmschutz

Folie 42



- Die Grundstücke sind mit mindestens je 830 qm immer noch sehr groß
- Es bestehen erhebliche Beschränkungen bei den Bautypen
- Die bestehenden Bäume kollidieren mit sinnvollen Zufahrtsmöglichkeiten
- Die Vielzahl der Zufahrten erfordert i.V.m. erforderlichen Stellplätzen im Straßenraum möglicherweise einen neuen Ausbau des Hornwegs.

Variante 5
- überarbeitet gemäß
Überarbeitung D

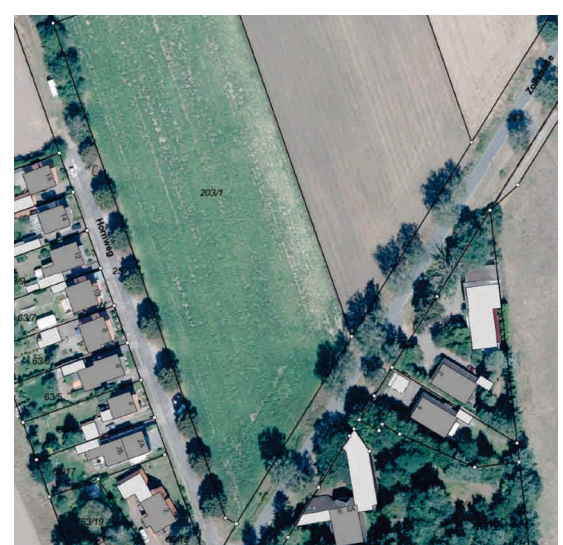
Anfang
Überarbeitung
Überarbeitung D
Variante 5
Kombination
„gr. Grundstücke“
Luftbilder
Verschattung
Lärmschutz

Folie 43



Anfang
Überarbeitung
Überarbeitung D
Variante 5
Kombination
„gr. Grundstücke“
Luftbilder
Verschattung
Lärmschutz

Folie 44



- Anfang
- Überarbeitung
- Überarbeitung D
- Variante 5
- Kombination
- „gr. Grundstücke“
- Luftbilder
- Verschattung
- Lärmschutz

Folie 45



Ca. Anfang
Dezember,
ca. 10.30 Uhr

- Anfang
- Überarbeitung
- Überarbeitung D
- Variante 5
- Kombination
- „gr. Grundstücke“
- Luftbilder
- Verschattung
- Lärmschutz

Folie 46



Ca. Anfang
Dezember,
ca. 12.30 Uhr

- Anfang
- Überarbeitung
- Überarbeitung D
- Variante 5
- Kombination
- „gr. Grundstücke“
- Luftbilder
- Verschattung
- Lärmschutz

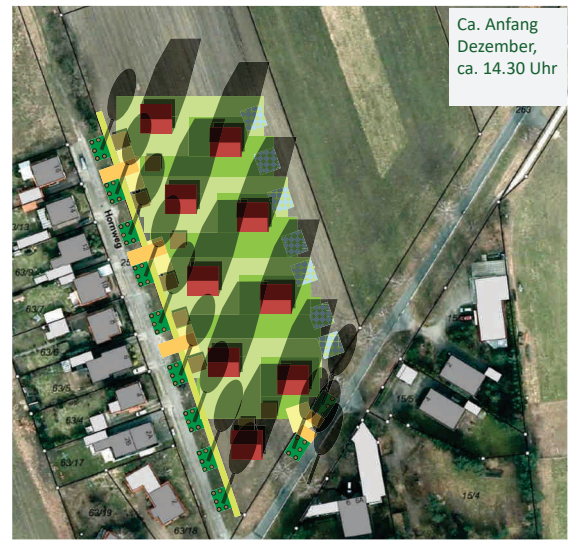
Folie 47



Ca. Anfang
Dezember,
ca. 14.30 Uhr

- Anfang
- Überarbeitung
- Überarbeitung D
- Variante 5
- Kombination
- „gr. Grundstücke“
- Luftbilder
- Verschattung
- Lärmschutz

Folie 48



Ca. Anfang
Dezember,
ca. 14.30 Uhr

- Anfang
- Überarbeitung
- Überarbeitung D
- Variante 5
- Kombination
- „gr. Grundstücke“
- Luftbilder
- Verschattung
- Lärmschutz

Folie 49



- Anfang
- Überarbeitung
- Überarbeitung D
- Variante 5
- Kombination
- „gr. Grundstücke“
- Luftbilder
- Verschattung
- Lärmschutz

Folie 50



- Anfang
- Überarbeitung
- Überarbeitung D
- Variante 5
- Kombination
- „gr. Grundstücke“
- Luftbilder
- Verschattung
- Lärmschutz

Folie 51



- Anfang
- Überarbeitung
- Überarbeitung D
- Variante 5
- Kombination
- „gr. Grundstücke“
- Luftbilder
- Verschattung
- Lärmschutz

Folie 52



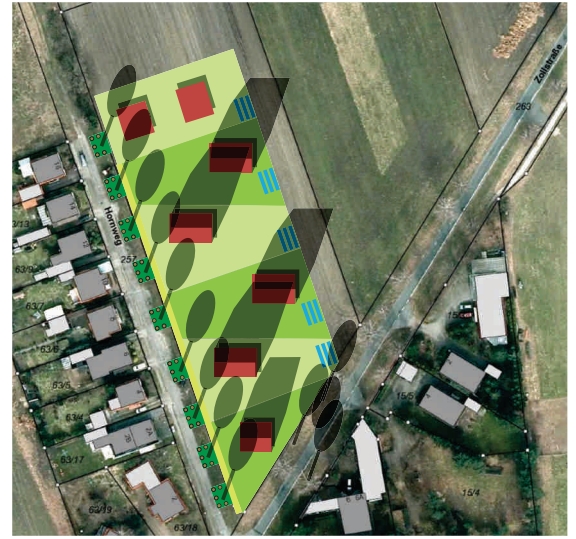
- Anfang
- Überarbeitung
- Überarbeitung D
- Variante 5
- Kombination
- „gr. Grundstücke“
- Luftbilder
- Verschattung
- Lärmschutz

Folie 53



- Anfang
- Überarbeitung
- Überarbeitung D
- Variante 5
- Kombination
- „gr. Grundstücke“
- Luftbilder
- Verschattung
- Lärmschutz

Folie 54



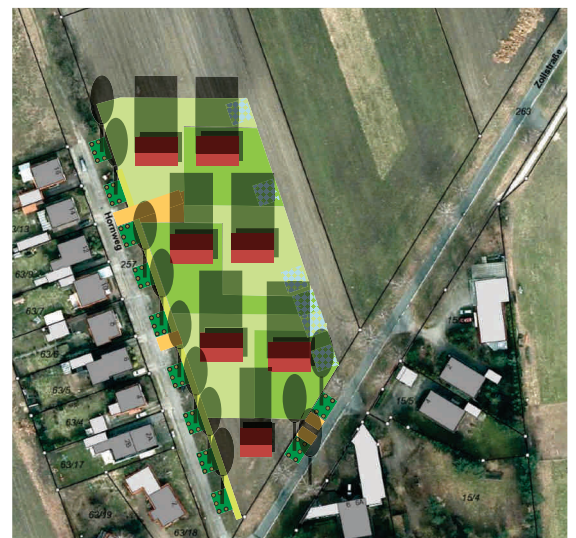
- Anfang
- Überarbeitung
- Überarbeitung D
- Variante 5
- Kombination
- „gr. Grundstücke“
- Luftbilder
- Verschattung
- Lärmschutz

Folie 55



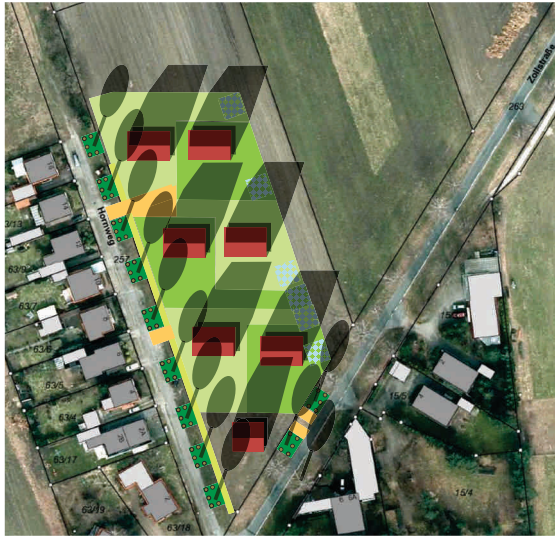
- Anfang
- Überarbeitung
- Überarbeitung D
- Variante 5
- Kombination
- „gr. Grundstücke“
- Luftbilder
- Verschattung
- Lärmschutz

Folie 56



- Anfang
- Überarbeitung
- Überarbeitung D
- Variante 5
- Kombination
- „gr. Grundstücke“
- Luftbilder
- Verschattung
- Lärmschutz

Folie 57



- Anfang
- Überarbeitung
- Überarbeitung D
- Variante 5
- Kombination
- „gr. Grundstücke“
- Luftbilder
- Verschattung
- Lärmschutz

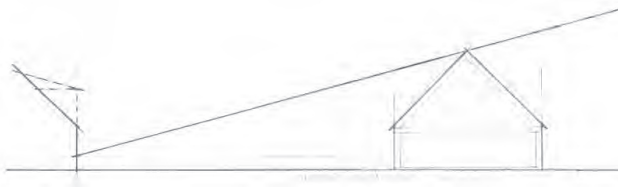
Folie 58



⊗ Versickerung über Sickerschächte
⊕ Versickerung über Sickerschächte

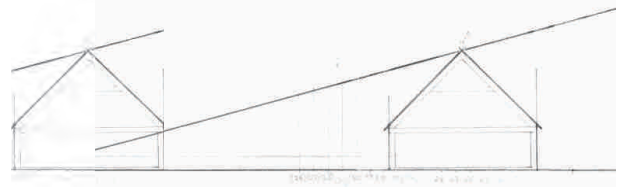
- Anfang
- Überarbeitung
- Überarbeitung D
- Variante 5
- Kombination
- „gr. Grundstücke“
- Luftbilder
- Verschattung
- Lärmschutz

Folie 59

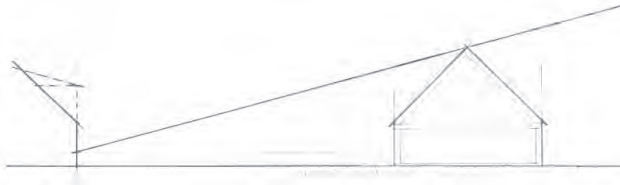


- Anfang
- Überarbeitung
- Überarbeitung D
- Variante 5
- Kombination
- „gr. Grundstücke“
- Luftbilder
- Verschattung
- Lärmschutz

Folie 60

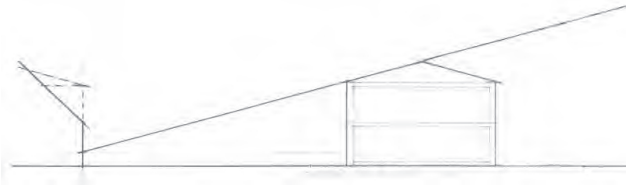


- Anfang
- Überarbeitung
- Überarbeitung D
- Variante 5
- Kombination
- „gr. Grundstück“
- Luftbilder
- Verschattung
- Lärmschutz



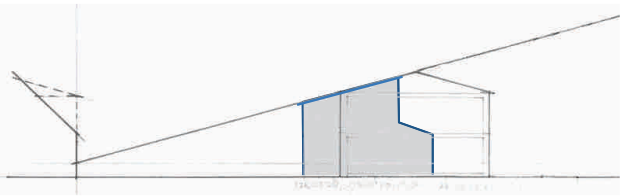
Folie 61

- Anfang
- Überarbeitung
- Überarbeitung D
- Variante 5
- Kombination
- „gr. Grundstück“
- Luftbilder
- Verschattung
- Lärmschutz



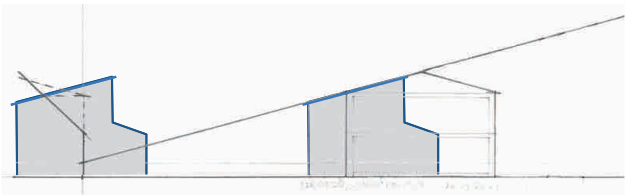
Folie 62

- Anfang
- Überarbeitung
- Überarbeitung D
- Variante 5
- Kombination
- „gr. Grundstück“
- Luftbilder
- Verschattung
- Lärmschutz



Folie 63

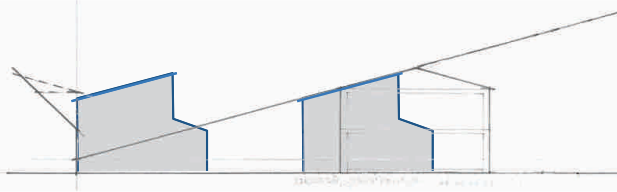
- Anfang
- Überarbeitung
- Überarbeitung D
- Variante 5
- Kombination
- „gr. Grundstück“
- Luftbilder
- Verschattung
- Lärmschutz



Folie 64

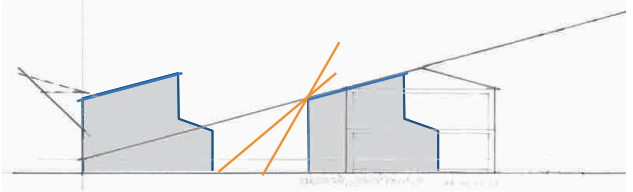
- Anfang
- Überarbeitung
- Überarbeitung D
- Variante 5
- Kombination
- „gr. Grundstücke“
- Luftbilder
- Verschattung
- Lärmschutz

Folie 65



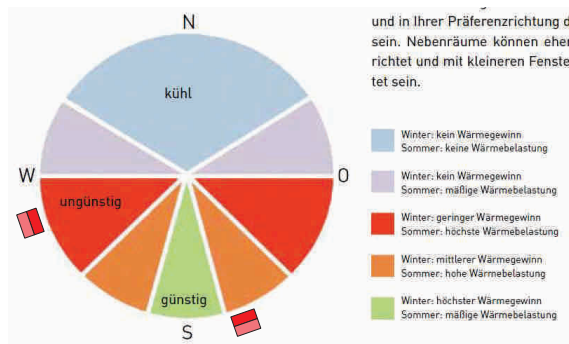
- Anfang
- Überarbeitung
- Überarbeitung D
- Variante 5
- Kombination
- „gr. Grundstücke“
- Luftbilder
- Verschattung
- Lärmschutz

Folie 66



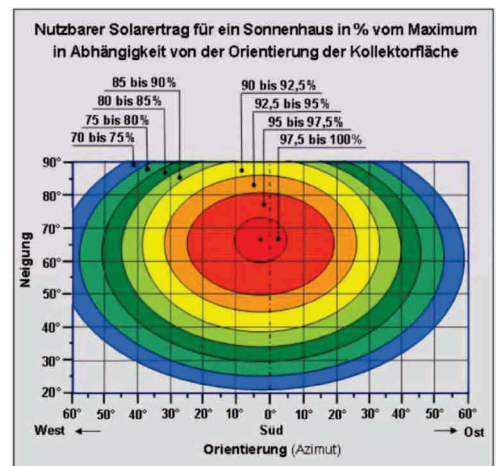
- Anfang
- Überarbeitung
- Überarbeitung D
- Variante 5
- Kombination
- „gr. Grundstücke“
- Luftbilder
- Verschattung
- Lärmschutz

Folie 67



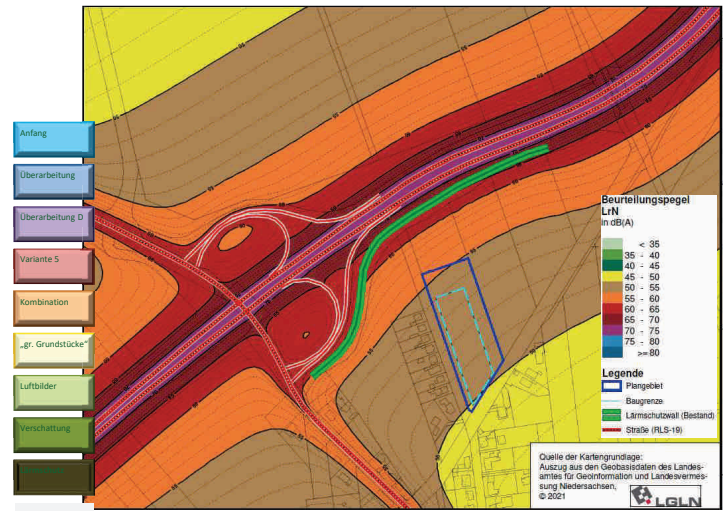
- Anfang
- Überarbeitung
- Überarbeitung D
- Variante 5
- Kombination
- „gr. Grundstücke“
- Luftbilder
- Verschattung
- Lärmschutz

Folie 68

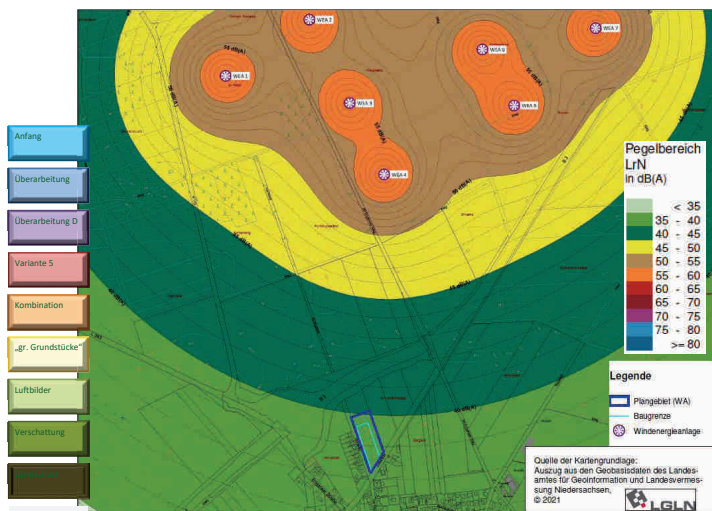




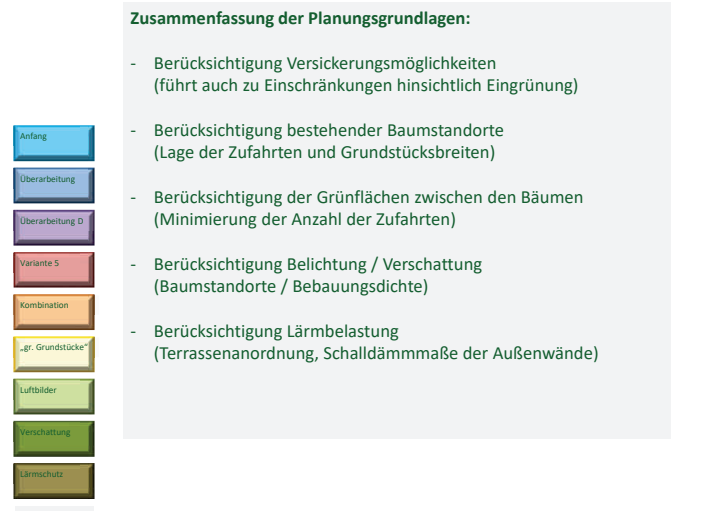
Folie 69



Folie 70



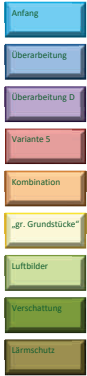
Folie 71



Folie 72

Zusammenfassung der Planungsgrundlagen:

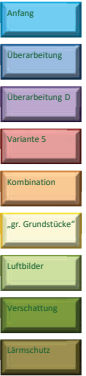
- Berücksichtigung Versickerungsmöglichkeiten (führt auch zu Einschränkungen hinsichtlich Eingrünung)
- Berücksichtigung bestehender Baumstandorte (Lage der Zufahrten und Grundstücksbreiten)
- Berücksichtigung der Grünflächen zwischen den Bäumen (Minimierung der Anzahl der Zufahrten)
- Berücksichtigung Belichtung / Verschattung (Baumstandorte / Bebauungsdichte)
- Berücksichtigung Lärmbelastung (Terrassenanordnung, Schalldämmmaße der Außenwände)



Folie 73

Resultat unter diesen Voraussetzungen:

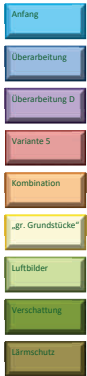
- „kleine“ Grundstücke (ca. 550 – 650 qm) erscheinen nicht realistisch.
- „preisgünstige“ Bebauung ist schwierig (Lärm, Entwässerung)
- Optimale Ausnutzung bestehender Infrastruktur: nur eingeschränkt



Folie 74

Konsequenzen:

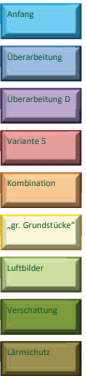
- Entweder:
Planung einstellen
- Oder:
Mandat für größere Grundstücke erteilen:



Folie 75

Konsequenzen:

- Entweder:
Planung einstellen
- Oder:
Mandat für größere Grundstücke erteilen:
 - entweder mindestens 850 – 900 qm (z.B. Var. 5)
 - oder mind. 950 – 1.000 qm (z.B. Überarbeitung D)
 - oder ca. 1.400 bis 1.500 qm (konsequent große Grundstücke)
- Optimierung der Belichtung kann ggf. zu jeweils noch größeren Grundstücken führen.



Folie 76

