Gemeinde Grenzach-Wyhlen

Gemeinde Grenzach-Wyhlen

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

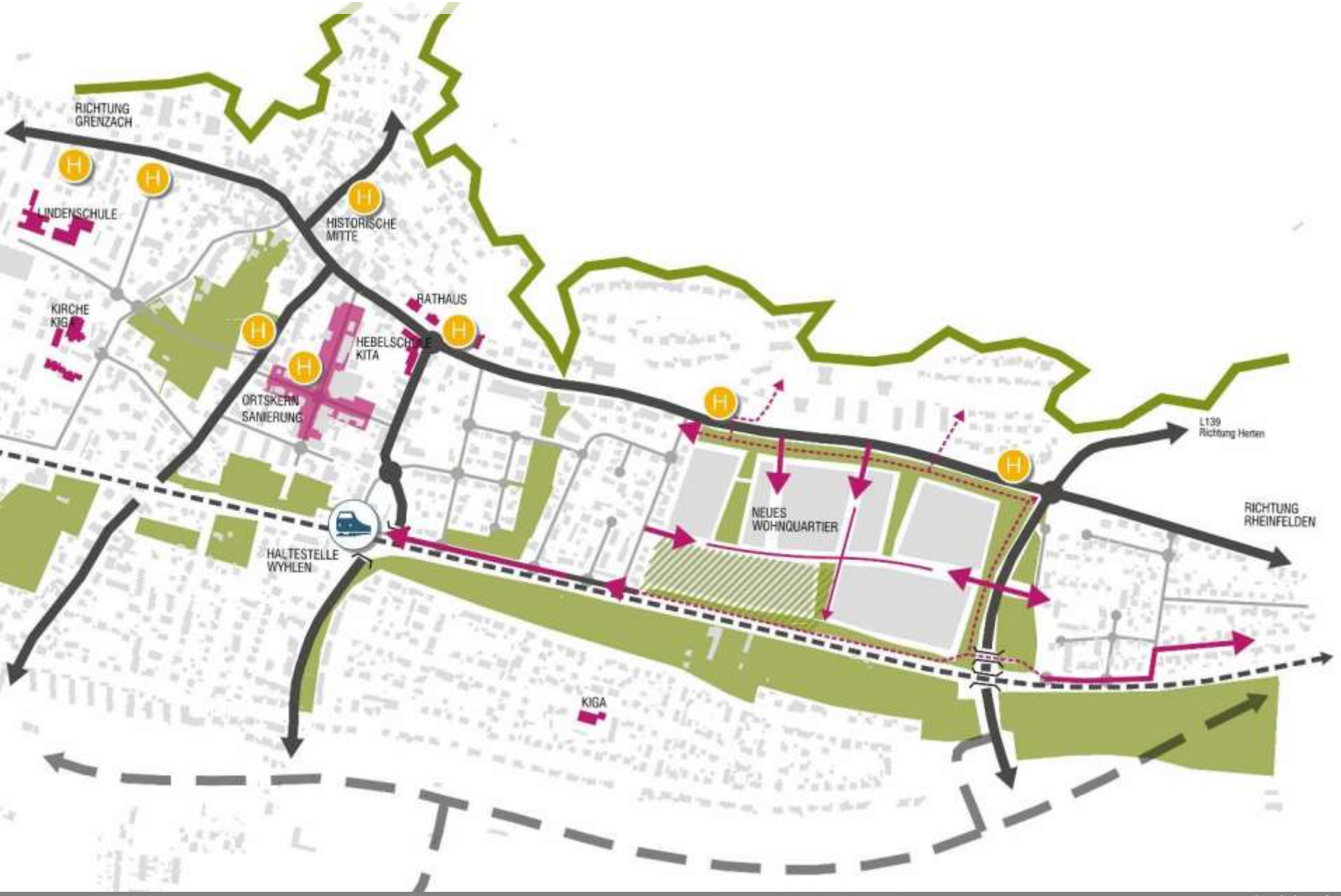
„Kapellenbach Ost“

23.10.2018 I GEMEINDERAT



Quelle: https://www.google.de/maps/@47.5425176,7.6947338,501a,35y,47.25h,48.42t/data=!3m1!1e3

AUSGANGSLAGE **I IDEE – Fortführung & Vernetzung**



Formales Verfahren

Klassischer Bebauungsplan

Städtebaulicher Entwurf
Mit Beteiligung der Öffentlichkeit (Bürgerworkshop 13.12.2017)

Vorstellung TA 21.11.2017
Vorstellung GR 24.04.2018

Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan
§ 2 Abs. 1 BauGB

Aufstellungsbeschluss **18.07.2017**

Erarbeitung **Vorentwurf** Bebauungsplan

Inhalt der Begründung

Vorstellung GR **28.06.2018**

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
§ 3 Abs. 1 BauGB

Frühzeitige Beteiligung der Behörden u. sonstiger Träger öffentlicher Belange u. der Nachbargemeinden
§ 4 Abs. 1 BauGB

Behörden / TÖB .....
Öffentlichkeit .....

Beratung über die eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden / TöB´s

Vorstellung GR .....

Erarbeitung **Entwurf** Bebauungsplan

Umweltbericht als Teil der Begründung

Fachgutachten

Vorstellung GR .....

Auslegungsbeschluss

Öffentliche Auslegung auf die Dauer eines Monats
§ 3 Abs. 2 BauGB

Beteiligung der Behörden u. sonstiger Träger öffentlicher Belange u. der Nachbargemeinden
§ 4 Abs. 2 BauGB

Behörden / TÖB .....
Öffentlichkeit .....

Abwägung der öffentlichen und privaten Belange
§ 1 Abs. 7 BauGB

Satzungsbeschluss
§ 10 Abs. 1 BauGB

Vorstellung GR .....


A WA1 0.4
B WA1 0.4
C WA1 0.4
D WA2 0.4
E WA2 0.4
F WA2 0.4
G WA1 0.4
H WA1 0.4
I WA1 0.4
J WA1 0.4
Zur Erläuterung der Nutzungsschablonen Hüllkurven (beispielhaft)
Zeichenerklärung
Gemeinde
GRENZACH-WYHLEN
baldauf

Textteil und Begründung mit Vorentwurf zum Umweltbericht

Gemeinde Grenzach-Wyhlen

Bebauungsplan
und örtliche Bauvorschriften

„KAPELLENBACH OST“

Vorentwurf vom 28.06.2018

TEXTTEIL

Inhaltsverzeichnis

1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans
2 Rechtsgrundlage der örtlichen Bauvorschriften
3 Anhang zum Bebauungsplan
4 Anlagen des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften
5 Geltungsbereich
A Planungsrechtliche Festsetzungen
B Örtliche Bauvorschriften
C Hinweise
D Verfahrensvermerke
E Anhang

Gemeinde Grenzach-Wyhlen

Bebauungsplan
und örtliche Bauvorschriften

„KAPELLENB

Vorentwurf vom 28.06.2018

BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

1 Erfordernis der Planaufstellung
2 Einfügung in bestehende Rechtsverhältn
3 Bestand innerhalb und außerhalb des rä
4 Städtebauliches Konzept
5 Erschließung / Technische Infrastruktur
6 Gutachten / Untersuchungen
7 Umweltbericht
8 Begründung zu den planungsrechtlichen
9 Begründung zu den örtlichen Bauvorsch
10 Flächenbilanz
11 Bodenordnung / Folgeverfahren
12 Auswirkungen des Bebauungsplans

Gemeinde Grenzach-Wyhlen, Gemarkung Wyhlen

BEBAUUNGSPLAN „KAPELLENBACH OST“



SCOPINGPAPIER
VORENTWURF ZUM UMWELTBERICHT

Stand: 28.06.2018

Bearbeitung: Cristina Dinacci di Sangermano, B.Eng. Forstingenieurwesen

Auftraggeber
Gemeinde Grenzach – Wyhlen
Hauptstraße 10
79 639 Grenzach - Wyhlen

Auftragnehmer:
Kunz GaLaPlan
Am Schöpf 8
79674 Todtnauberg

Städtebauliches Konzept „Kapellenbach-Ost", Grenzach-Wyhlen

Untersuchung der Fledermäuse unter Berück-

Gemeinde Grenzach-Wyhlen, Gemarkung Wyhlen

BEBAUUNGSPLAN „KAPELLENBACH OST"



ARTENSCHUTZ – KONZEPTION

Stand: 28.06.2018

BGU

Bodenunte

Kappellenb

Geotechnischer Bericht

(Voruntersuchung DIN 4020)

Dr.-Ing. Frank Dröscher

Technischer Umweltschutz

Gemeinde Grenzach-Wyhlen

Bebauungsplan

„Kapellenbach Ost"

Schalltechnische Untersuchung

RAPP

Verkehrsuntersuchung "Kapellenbach-Ost"

Grenzach-Wyhlen

Bericht

Formales Verfahren

Klassischer Bebauungsplan

Städtebaulicher Entwurf
Mit Beteiligung der Öffentlichkeit (Bürgerworkshop 13.12.2017)

Vorstellung TA 21.11.2017
Vorstellung GR 24.04.2018

Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan
§ 2 Abs. 1 BauGB

Aufstellungsbeschluss **18.07.2017**

Erarbeitung **Vorentwurf** Bebauungsplan

Inhalt der Begründung

Vorstellung GR **28.06.2018**

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
§ 3 Abs. 1 BauGB

Frühzeitige Beteiligung der Behörden u. sonstiger Träger öffentlicher Belange u. der Nachbargemeinden
§ 4 Abs. 1 BauGB

Behörden / TÖB 02.07.2018 - 31.08.2018

Öffentlichkeit 23.07.2018 - 31.08.2018

Beratung über die eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden / TöB´s

Vorstellung GR .....

Erarbeitung **Entwurf** Bebauungsplan

Umweltbericht als Teil der Begründung

Fachgutachten

Vorstellung GR .....

Auslegungsbeschluss

Öffentliche Auslegung auf die Dauer eines Monats
§ 3 Abs. 2 BauGB

Beteiligung der Behörden u. sonstiger Träger öffentlicher Belange u. der Nachbargemeinden
§ 4 Abs. 2 BauGB

Behörden / TÖB ..... - .....

Öffentlichkeit ..... - .....

Abwägung der öffentlichen und privaten Belange
§ 1 Abs. 7 BauGB

Satzungsbeschluss
§ 10 Abs. 1 BauGB

Vorstellung GR .....

Formales Verfahren

Klassischer Bebauungsplan

Städtebaulicher Entwurf
Mit Beteiligung der Öffentlichkeit (Bürgerworkshop 13.12.2017)

Vorstellung TA 21.11.2017
Vorstellung GR 24.04.2018

Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan
§ 2 Abs. 1 BauGB

Aufstellungsbeschluss **18.07.2017**

Erarbeitung **Vorentwurf** Bebauungsplan

Inhalt der Begründung

Vorstellung GR **28.06.2018**

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
§ 3 Abs. 1 BauGB

Frühzeitige Beteiligung der Behörden u. sonstiger Träger öffentlicher Belange u. der Nachbargemeinden
§ 4 Abs. 1 BauGB

Behörden / TÖB **02.07.2018 - 31.08.2018**

Öffentlichkeit **23.07.2018 - 31.08.2018**

Beratung über die eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden / TöB´s

Vorstellung GR ***23.10.2018***

Erarbeitung **Entwurf** Bebauungsplan

Umweltbericht als Teil der Begründung

Fachgutachten

Vorstellung GR .....

Auslegungsbeschluss

Öffentliche Auslegung auf die Dauer eines Monats
§ 3 Abs. 2 BauGB

Beteiligung der Behörden u. sonstiger Träger öffentlicher Belange u. der Nachbargemeinden
§ 4 Abs. 2 BauGB

Behörden / TÖB ..... - .....

Öffentlichkeit ..... - .....

Abwägung der öffentlichen und privaten Belange
§ 1 Abs. 7 BauGB

Satzungsbeschluss
§ 10 Abs. 1 BauGB

Vorstellung GR .....

Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Vorentwurf vom 28.06.2018

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden angeschrieben:

Nr.	Name	Schreiben vom
1.1	Regierungspräsidium Freiburg Abteilung 2 - Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen	
1.2	Regierungspräsidium Freiburg Abteilung 4 - Straßenwesen und Verkehr	20.07.2018
2	Regierungspräsidium Freiburg Abteilung 9 - Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau	09.08.2018
3	Regierungspräsidium Stuttgart Abteilung 8 - Landesamt für Denkmalpflege, Dienstsitz Freiburg	
4	Regionalverband Hochrhein - Bodensee	03.08.2018
5	Landratsamt Lörrach	11.09.2018
6	Deutsche Bahn AG	28.08.2018
7	Eisenbahn-Bundesamt	20.07.2018
8	IHK Hochrhein-Bodensee	09.08.2018
9	HWK Freiburg	
10	Energiedienst Netze GmbH	
11	Energiedienst Holding AG	
12	BN Netze GmbH	10.07.2018
13	BN Netze GmbH – Regionalcenter Lörrach	
14	Zweckverband Breitbandversorgung	
15	Stadt Rheinfelden (Baden)	09.08.2018
16	Gemeinde Inzlingen	
17	Gemeinde Riehen	04.07.2018
18	Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt	03.07.2018
19	Gemeinde Bettingen	07.08.2018
20	Gemeinde Birsfelden	02.07.2018
21	Gemeinde Muttenz	
22	Gemeinde Pratteln	10.08.2018
23	Gemeinde Augst	
24	Gemeinde Kaiseraugst	28.08.2018
25	Kanton Aargau	
26	Fricktal Regio Planungsverband	21.08.2018

Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Vorentwurf vom 28.06.2018

Folgende Verbände / Vereine wurden im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gesondert informiert:

Nr.	Name	Schreiben vom
V1	Naturschutzbund Deutschland (NABU) – Gruppe Kreis Lörrach e.V.	
V2	Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND) – Regionalverband Hochrhein, OG Grenzach-Wyhlen	01.09.2018
V3	Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg (LNV) – Arbeitskreis Lörrach	31.08.2018

Die Öffentlichkeit hat wie folgt Stellung genommen:

Nr.	Name	Schreiben vom
Ö1	[redacted]	24.07.2018
Ö2	[redacted]	31.08.2018
Ö3	[redacted]	26.08.2018
Ö4	[redacted]	10.08.2018
Ö5	[redacted]	20.08.2017
Ö6	[redacted]	24.08.2018
Ö7	[redacted]	24.08.2018

- von 27 beteiligten TöBs sind 16 Stellungnahmen eingegangen
- 2 der 3 beteiligten Verbände haben sich geäußert
- 7 Stellungnahmen der Öffentlichkeit sind eingegangen

Raumordnerische Belange

… keine Anregungen
(Regionalverband Hochrhein-Bodensee)

→ **Kenntnisnahme**

… keine grundsätzlichen Bedenken; der Begründung zum Entwicklungsgebot aus dem FNP und der Notwendigkeit der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen wird gefolgt
(LRA – B. Baurecht)

→ **Kenntnisnahme**

… weist auf die Entwicklungsstudie des Regionalverbands hin, die bis zum Jahr 2035 einen rechnerischen Bedarf von 1280 Wohneinheiten feststellt
(Industrie- und Handelskammer)

→ **Kenntnisnahme**

Straßen und Verkehr

… Empfehlungen und Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung werden bestätigt *(RP Freiburg – Abt. 4)*	→ **Kenntnisnahme**
… Anregung, alle Fahrbahnränder und erforderlichen Sichtfelder darzustellen *(RP Freiburg – Abt. 4)*	→ **Berücksichtigung**
… schlägt die Erweiterung des Geltungsbereichs zur Aufnahme des Radwegekonzepts im Bereich Serrnussweg/Rheinfelder Straße vor *(LRA – G. Straßen)*	→ **Kenntnisnahme**
… Straßeninfrastruktur wird als zweckdienlich erachtet *(LRA - H. Verkehr)*	→ **Kenntnisnahme**
… regt an, die Verkehrsauswirkungen auf das übergeordnete Verkehrsnetz zu untersuchen *(Kaiseraugst)*	→ **Kenntnisnahme**
… erachtet die Erstellung eines Mobilitätskonzepts als notwendig *(Kaiseraugst)*	→ **Kenntnisnahme**

Geologie

… allgemeine Hinweise zur Geotechnik *(RP Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau)*	→ **Kenntnisnahme**
… der geotechnische Bericht wird in Zusammenhang mit der Entwässerungskonzeption fortgeschrieben *(RP Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau)*	→ **Berücksichtigung**
… Hinweis auf die voraussichtliche Lage des Plangebiets innerhalb des neuen Wasserschutzgebiets „Tiefbrunnen 1-3, Tiefbrunnen Rothaus“ *(RP Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau)*	→ **Berücksichtigung**

Grundwasserschutz / Abwasserbeseitigung

… zahlreiche Hinweise zur technischen Ausführung der Abwasserbeseitigungsanlagen (Kanäle, Leitungen, Schächte) und Versickerungsanlagen, insbesondere da sich aufgrund der möglichen Lage innerhalb des Wasserschutzgebiets besondere Anforderungen ergeben können *(LRA - A. Umwelt – 1. Abwasserbeseitigung)*	→ **Kenntnisnahme**
… Hinweis auf Verbot von Grundwasserwärmepumpen, Anlagen zur Erdwärmenutzung (Einzelfallprüfung) aufgrund der möglichen Lage im Wasserschutzgebiet; Empfehlung einer entsprechenden Festsetzung *(LRA - A. Umwelt – 2. Wasserversorgung / Grundwasserschutz*	→ **Kenntnisnahme**
… Hinweis auf Anforderungen bei der Lagerung wassergefährdender Stoffe; Empfehlung einer entsprechenden Festsetzung *(LRA - A. Umwelt – 2. Wasserversorgung / Grundwasserschutz*	→ **z.T. Berücksichtigung**

Belange der Bahn

… Zugänglichkeit zu den Bahnlagen muss gewährleistet werden *(Deutsche Bahn AG)*	→ **Berücksichtigung**
… Ergänzungen bahnbetrieblicher Belange bei den Festsetzungen zu „Pflanzzwang“ und „Werbeanlagen“ (Deutsche Bahn AG)	→ **Berücksichtigung**
… Hinweis, das Flächen der Bahn nicht überplant werden dürfen *(Eisenbahn-Bundesamt)*	→ **Kenntnisnahme**

Immissionsschutz

… Empfehlung, die Lärmwerte von Wärmepumpen oder Lüftungs- und Klimageräten zu reglementieren *(LRA - A. Umwelt – 5. Immissionsschutz)*	→ **Kenntnisnahme**
… Empfehlung die verschiedenen Höhenbereiche des Lärmschutzbauwerks zu definieren *(LRA - A. Umwelt – 5. Immissionsschutz)*	→ **Berücksichtigung**
… geht davon aus dass die Abstände zu möglichen Störfallbetrieben in der Nachbarschaft geprüft wurden *(LRA – B. Baurecht)*	→ **Kenntnisnahme**

Naturschutz / Artenschutz

… weist auf den Verlust landwirtschaftlicher Flächen hin *(LRA - C. Landwirtschaft & Naturschutz)*	→ **Kenntnisnahme**
… weist auf die Rücksichtnahme agrarstruktureller Belange bei der Festlegung planexternen Ausgleichsmaßnahmen hin *(LRA - C. Landwirtschaft & Naturschutz)*	→ **Kenntnisnahme**
… Berücksichtigung der Eingriffsregelung nach § 1a BauGB ist notwendig; § 1a BauGB wird nicht ausreichend Rechnung getragen *(LRA - C. Landwirtschaft & Naturschutz)*	→ **Kenntnisnahme**
… Hinweise zu Biotoptypen (Trockenmauer, Feldgehölze), Anzahl der Bäume, Bilanzierung Schutzgut Boden, Schutzgut Wasser, biologische Vielfalt, Pflanzlisten *(LRA - C. Landwirtschaft & Naturschutz)*	→ **Berücksichtigung**
… fordert Konkretisierung der vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen *(LRA - C. Landwirtschaft & Naturschutz)*	→ **Berücksichtigung**

Naturschutz / Artenschutz

… fordert Konkretisierung und Plausibilisierung der Ersatzmaßnahem *(LRA - C. Landwirtschaft & Naturschutz)*	→ **Berücksichtigung**
… die artenschutzrechtlichen Prüfungen (Reptilien, Amphibien, Vögel, Fledermäuse) werden z.T. als nicht nachvollziehbar und plausibel erachtet, *(LRA - C. Landwirtschaft & Naturschutz)*	→ **Berücksichtigung**
… empfiehlt die Gutachten zu überprüfen und zu überarbeiten *(LRA - C. Landwirtschaft & Naturschutz)*	→ **Berücksichtigung**
… sieht sich nicht in der Lage zu den umfangreichen aber unfertigen Unterlagen Stellung zu nehmen / Scopingpapier ist unvollständig *(BUND - Bund für Umwelt und Naturschutz* / LNV – Landesnaturschutzverband)	→ **Kenntnisnahme**
… fordert Durchlässigkeit von Einfriedungen (z.B. für Igel) sicherzustellen (LNV – Landesnaturschutzverband)	→ **Berücksichtigung**
… Vermeidung von „Schottergärten“ (LNV – Landesnaturschutzverband)	→ **Berücksichtigung**

Öffentlichkeit

Größe des Plangebiets / Gesamtkonzept

… der Bedarf, insbesondere im Hinblick auf die Entwicklung des Baugebiets Grenzacher Horn, wird hinterfragt

→ Kenntnisnahme

Infrastruktur

… es wird angezweifelt ob die Infrastruktur (Tankstellen, Lebensmittelmärkte, Ärzte, Kindergärten, Schulen, etc.) für die Größe des Plangebiets ausreicht

→ Kenntnisnahme

Ressourcen

… es wird gefragt, ob überhaupt genügend Ressourcen (Wasserversorgung) vorhanden sind

→ Kenntnisnahme

Lärmschutz

… es wird gefragt, warum das neue Plangebiet Lärmschutz bekommt, aber im Lärmaktionsplan für die Bebauung nördlich der B34 / Rheinfelder Straße keine Lärmschutzmaßnahmen getroffen wurden

→ Kenntnisnahme

Öffentlichkeit

Dachformen

…schlägt Pult- und Flachdächer für Einfamilienhäuser vor

→ **Kenntnisnahme / Prüfung**

Minihäuser

…es werden Grundstücke für die Errichtung sogenannter Minihäuser gewünscht

→ **Kenntnisnahme / Prüfung**

…es wird angeregt, die Bebauungsplanfestsetzung diesbezüglich zu ändern

→ **Keine Berücksichtigung**

Bebauung im nord-östlichen Bereich

…wird als zu hoch, zu massiv empfunden

→ **Kenntnisnahme / Prüfung**

…es wird eine deutliche niedrigere Bebauung / andere Typologie gewünscht

→ **Kenntnisnahme / Prüfung**

…es wird davon ausgegangen, dass diese als Schallschutz für das neue Gebiet geplant ist

→ **Kenntnisnahme**

1. Stand Städtebauliches Konzept

Fortschreibung der Planung

2. Dachformen

Darstellung zweier Varianten

3. Tiny Houses

mögliche Bereiche in SK und BP

4. Höhenentwicklung

Nord-Ost Ecke BA 1

STÄDTEBAULICHES KONZEPT | Stand 24.04.18




RHEINFELDER STRASSE
AUFWERTUNG SPORTFLÄCHE
Haltestelle
Haltestelle
BESTAND
QUARTIERSMITTE
LÄRMSCHUTZWALL / WAND KOMBINATION
LÄRMSCHUTZWAND
LÄRMSCHUTZWAND
Am Wasserbächen

2. DACHFORMEN

- Vorschläge zur Gliederung der Dachformen





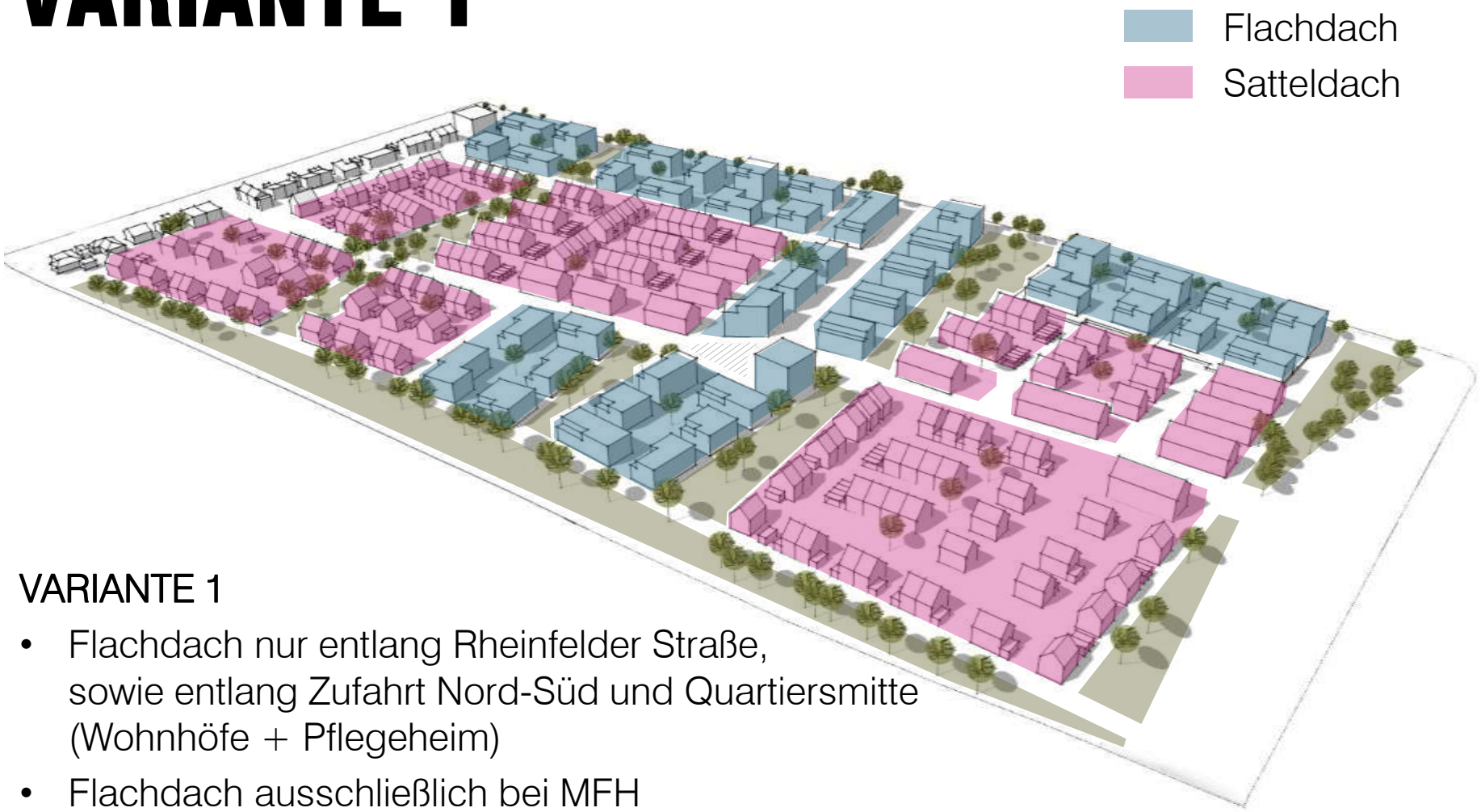
VARIANTE 1



VARIANTE 1

- Flachdach nur entlang Rheinfelder Straße, sowie entlang Zufahrt Nord-Süd und Quartiersmitte (Wohnhöfe + Pflegeheim)
- Flachdach ausschließlich bei MFH
- Satteldach bei EFH, DH, RH, KH, sowie MFH Zeilen
- beide Dachformen in den 3 Bauabschnitten

VARIANTE 1



VARIANTE 1

- Flachdach nur entlang Rheinfelder Straße, sowie entlang Zufahrt Nord-Süd und Quartiersmitte (Wohnhöfe + Pflegeheim)
- Flachdach ausschließlich bei MFH
- Satteldach bei EFH, DH, RH, KH, sowie MFH Zeilen
- beide Dachformen in den 3 Bauabschnitten

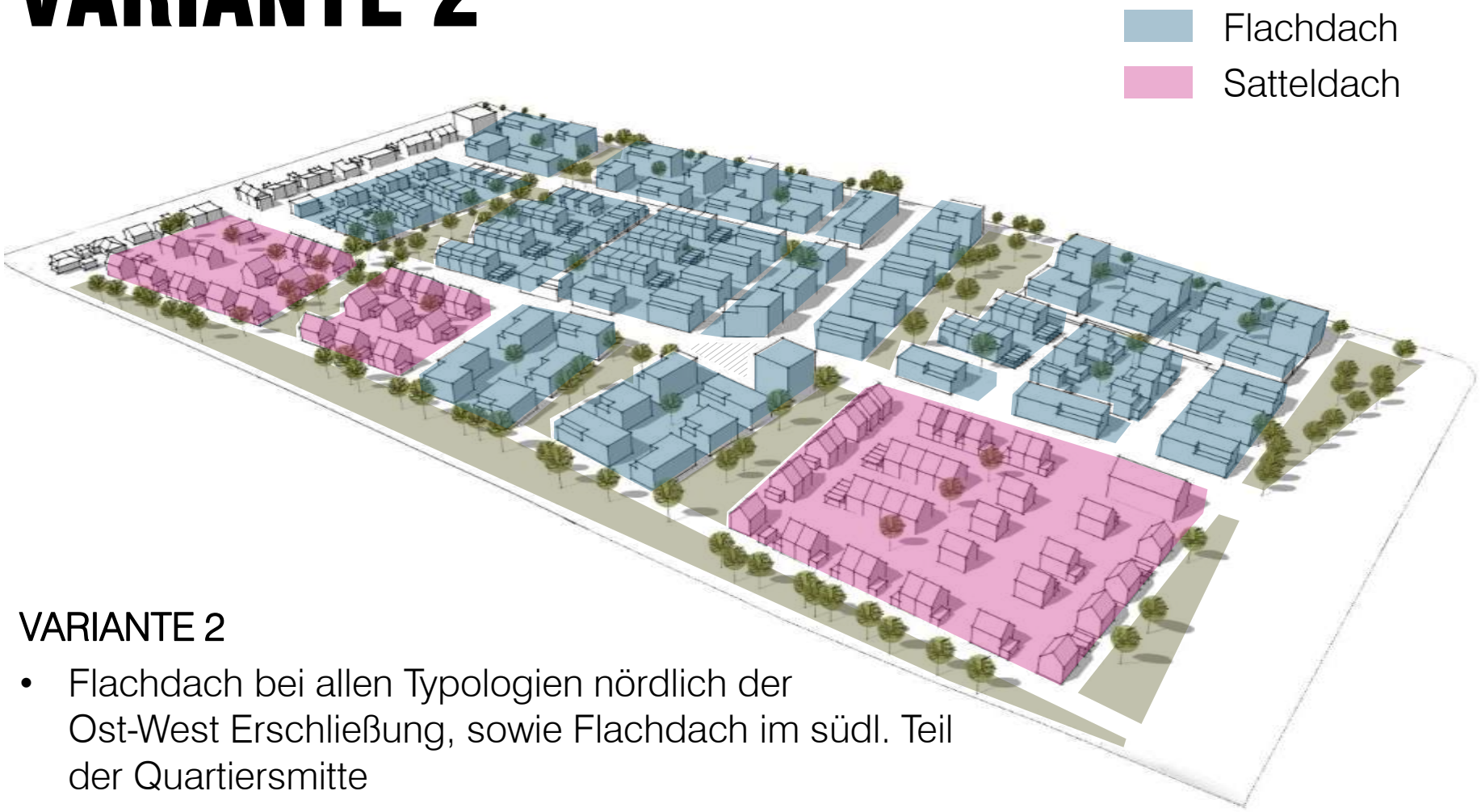
VARIANTE 2



VARIANTE 2

- Flachdach bei allen Typologien nördlich der Ost-West Erschließung, sowie Flachdach im südl. Teil der Quartiersmitte
- Süd-Ost und Süd-West Teilbereiche mit Satteldach

VARIANTE 2



VARIANTE 2

- Flachdach bei allen Typologien nördlich der Ost-West Erschließung, sowie Flachdach im südl. Teil der Quartiersmitte
- Süd-Ost und Süd-West Teilbereiche mit Satteldach

3. TINY HOUSES

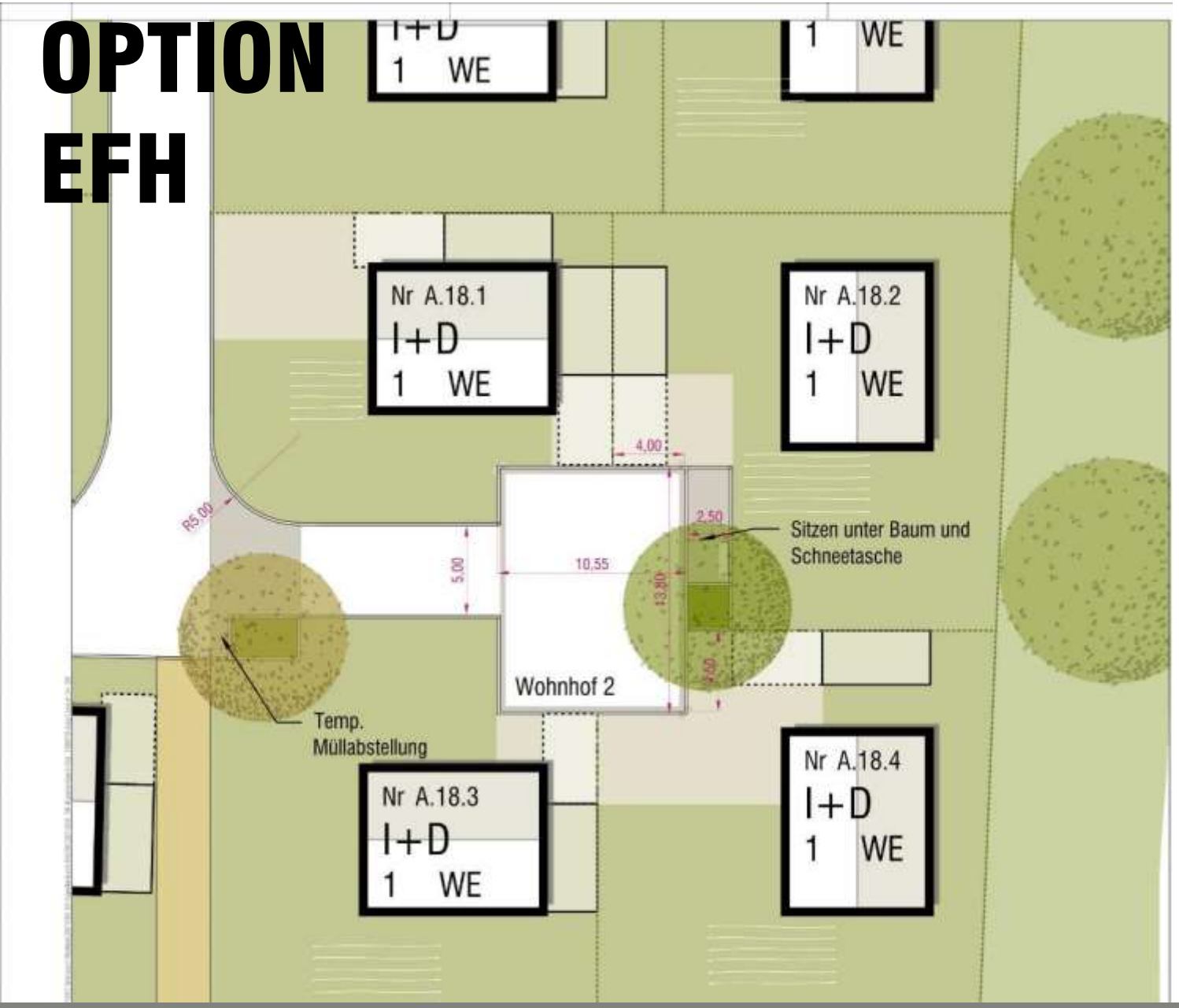
SK - ÜBERSICHT - TINY HOUSES



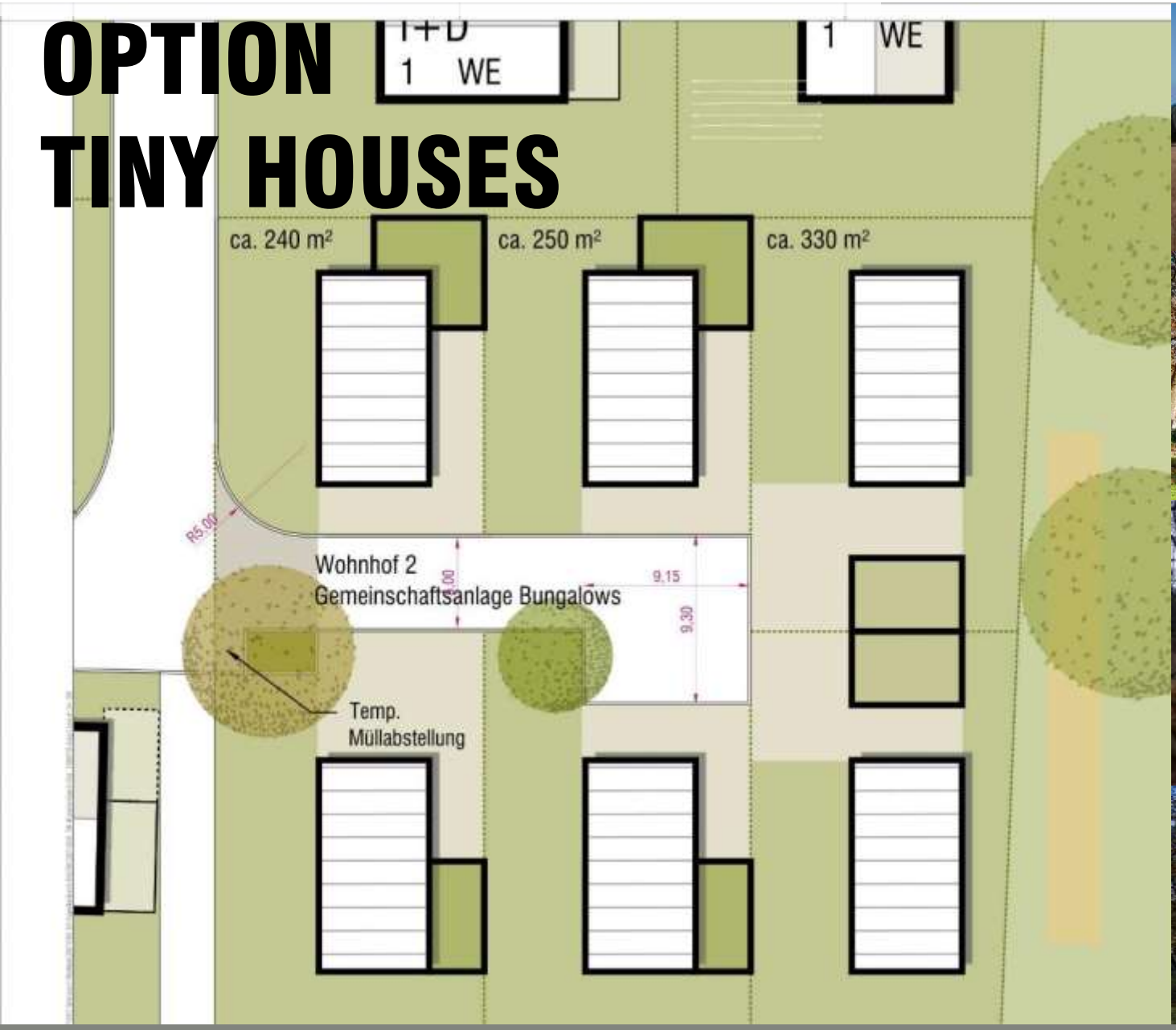
OPTION TINY HOUSES



OPTION EFH


1 WE
1 WE
Nr A.18.1
I+D
1 WE
Nr A.18.2
I+D
1 WE
4,00
R5,00
2,50
Sitzen unter Baum und Schneetasche
5,00
10,55
13,80
Wohnhof 2
Temp. Müllabstellung
Nr A.18.3
I+D
1 WE
Nr A.18.4
I+D
1 WE

OPTION TINY HOUSES











4. HÖHEN-ENTWICKLUNG

- Geländemodulation in Nord-Ost Ecke des Gebiets

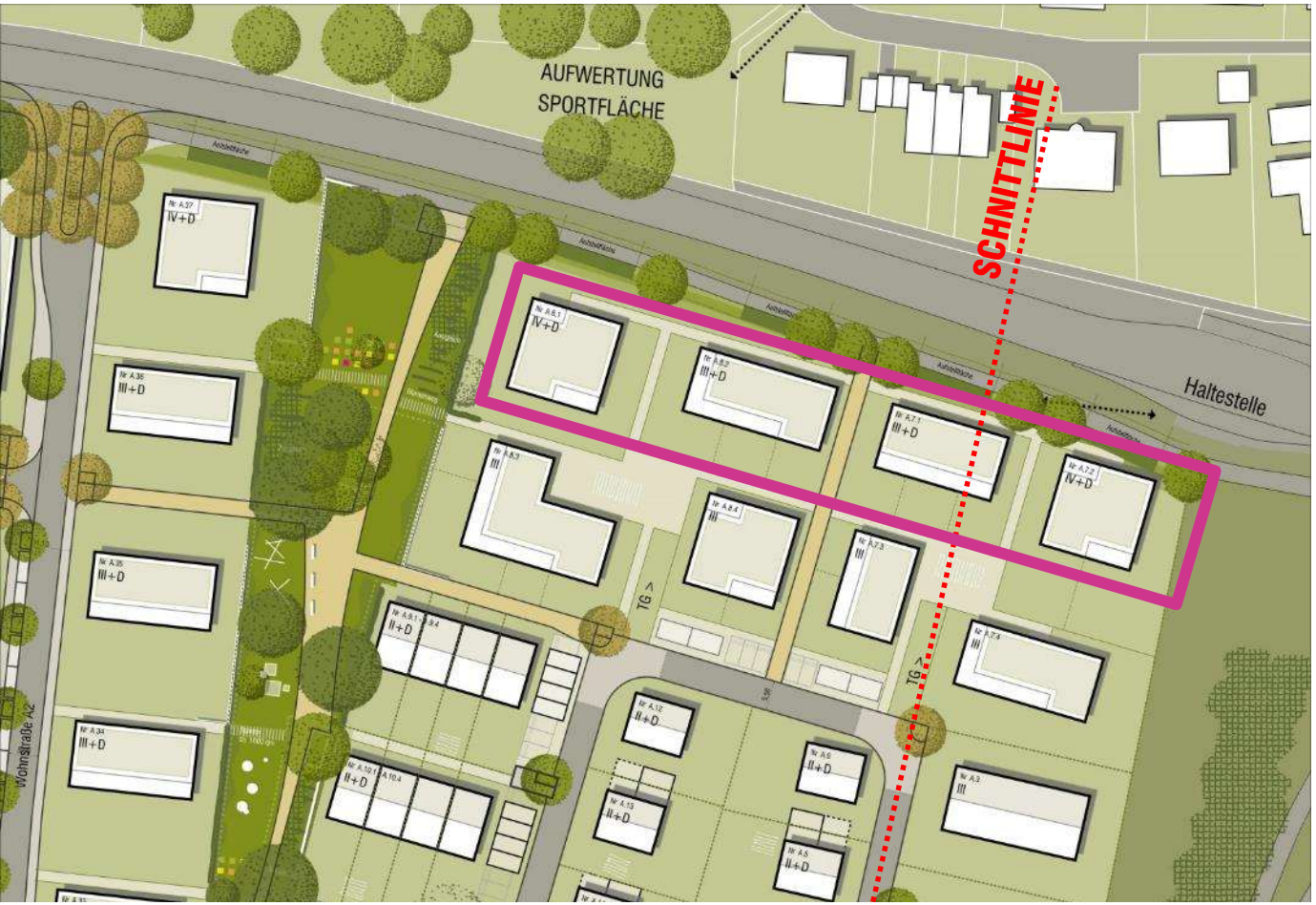
SK - ÜBERSICHT – NORD-OST TEILGEBIET







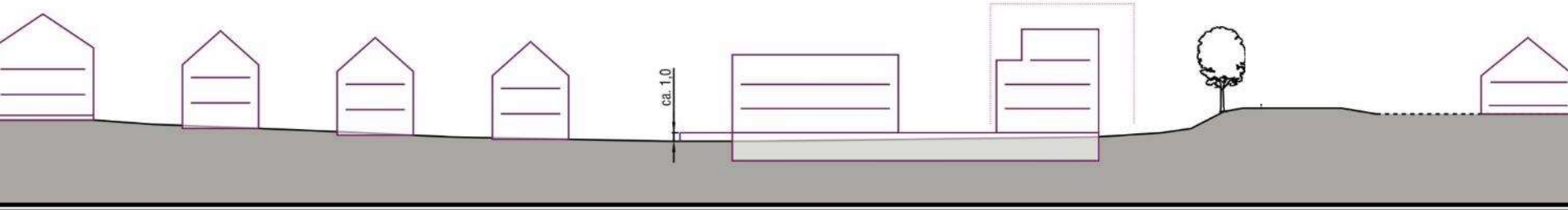
NORD-OST TEILGEBIET



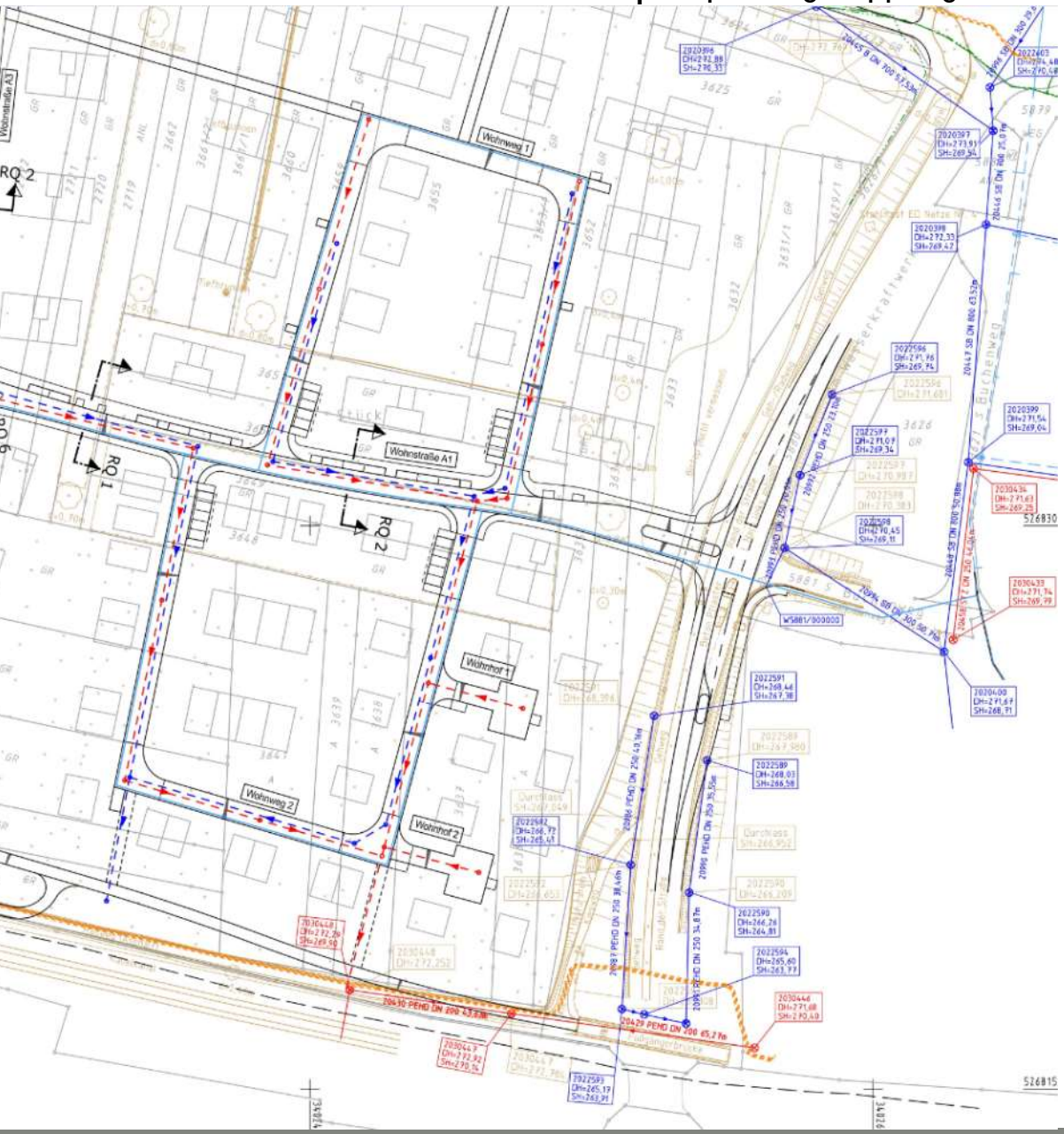
bisherige Idee:
IV+D und III+D

RHEINFELDER STRASSE

BESTAND



AUSZUG VER- & ENTSORGUNGSPLAN | Vorplanung RappRegio



Legende Bestandsleitungen (Stand März 2018)

Bestandsleitungen von Regiodata (08.12.2017)

- RW-Kanal
- SW-Kanal
- MW-Kanal
- Strom unterirdisch
- Gas Niederdruckleitung
- Gas Hochdruckleitung
- Wasser
- Telekom (08.12.2017)
- Unitymedia (08.12.2017)
- DB-Kabelkanal (09.01.2018)
- Vermessung (Januar/Februar 2018)
- Kataster (08.12.2017)

Das Breitbandnetz im Landkreis Lörrach befindet sich im Aus-/Aufbau. Deswegen kann es vorkommen, dass zu diesem Planauszug keine Leitungen eingezeichnet sind. Die Höhen aller digitalisierten Schächte von Regiodata sind im Höhensystem NN. Die Höhen aller vor Ort gemessenen Schächte sind im Höhensystem DHHN2016.

Legende gepl. Leitungen

- SW-Kanal
- RW-Kanal
- Wasser

geplante Gebäude
(übernommen aus Legenden "Städtebauliches Konzept" Stand 25.06.2018)

Unterlage 8

VORABZUG
Vis. PL oder Sachb. BN
Datum 11.10.2018
(Dieses Dokument darf nicht zur Ausführung verwendet werden!
Rapp Regioplan GmbH

NORD-OST TEILGEBIET



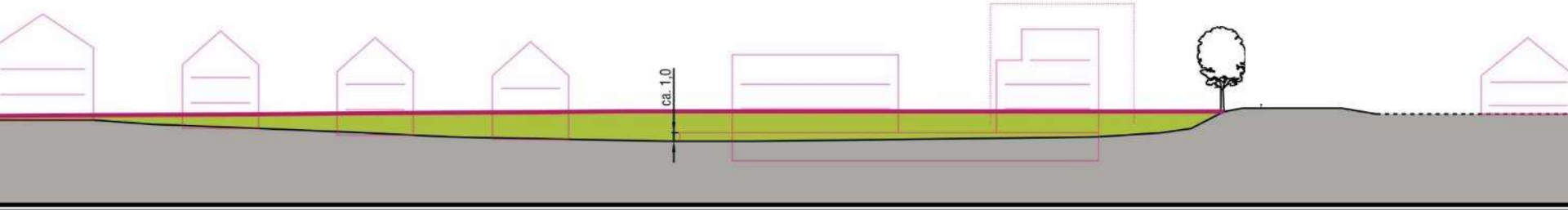
GELÄNDE-MODULATION ERFORDERLICH FÜR ENTWÄSSERUNG

NORD-OST TEILGEBIET

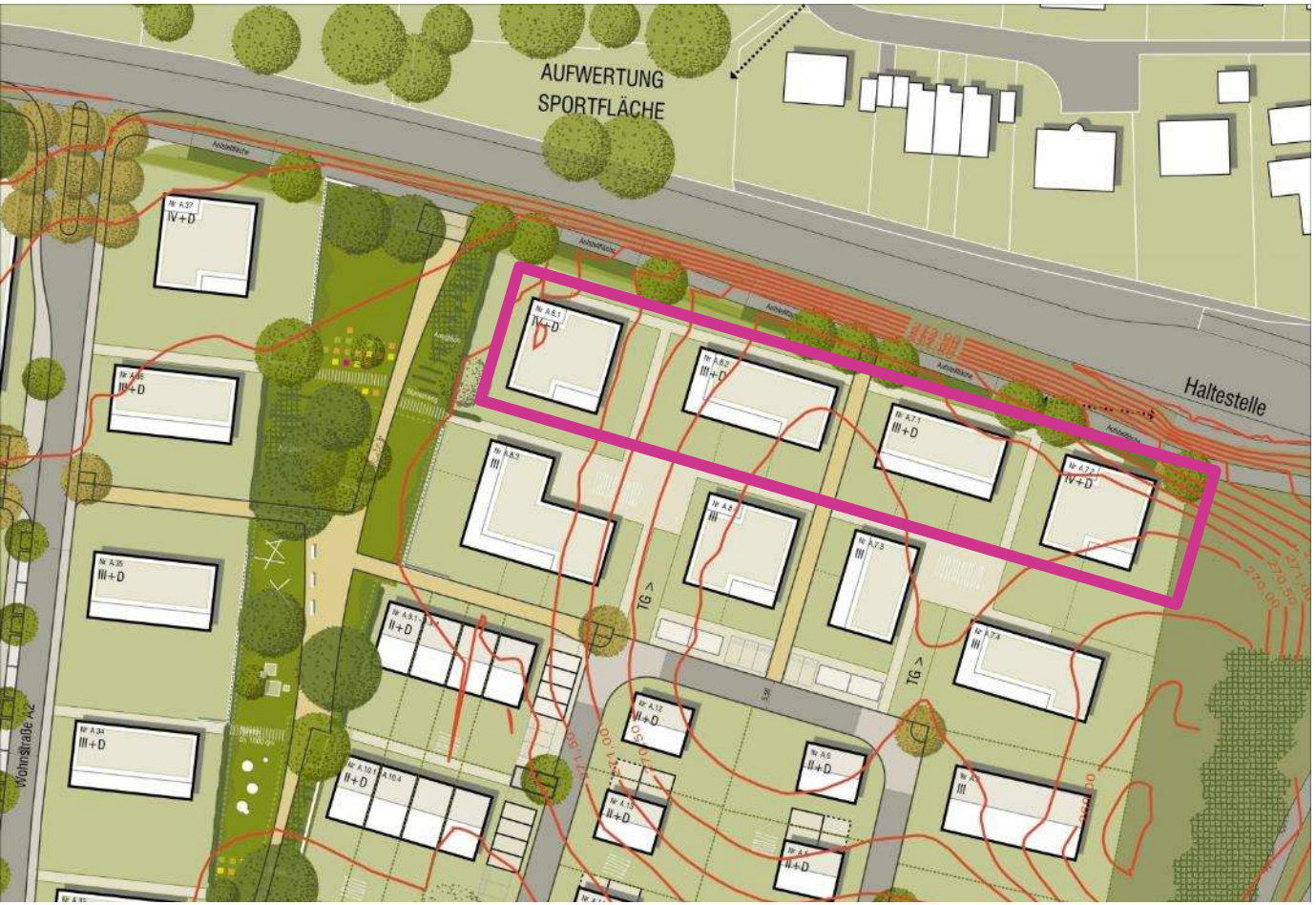


GELÄNDE-MODULATION ERFORDERLICH FÜR ENTWÄSSERUNG

GELÄNDE AUFFÜLLUNG

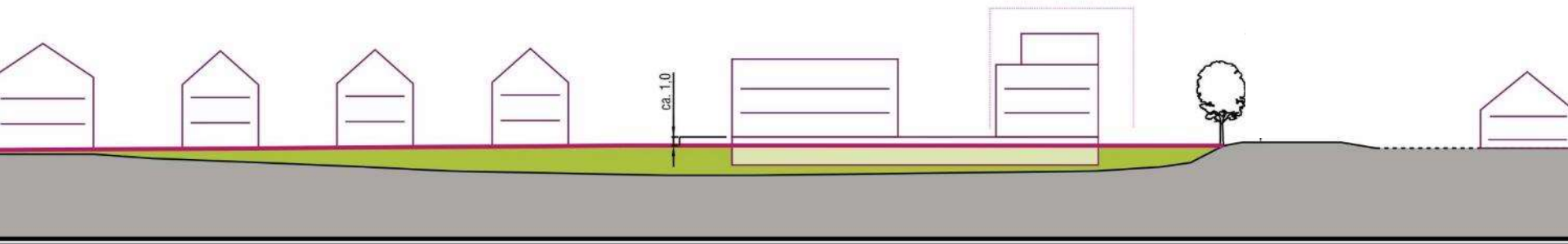


NORD-OST TEILGEBIET

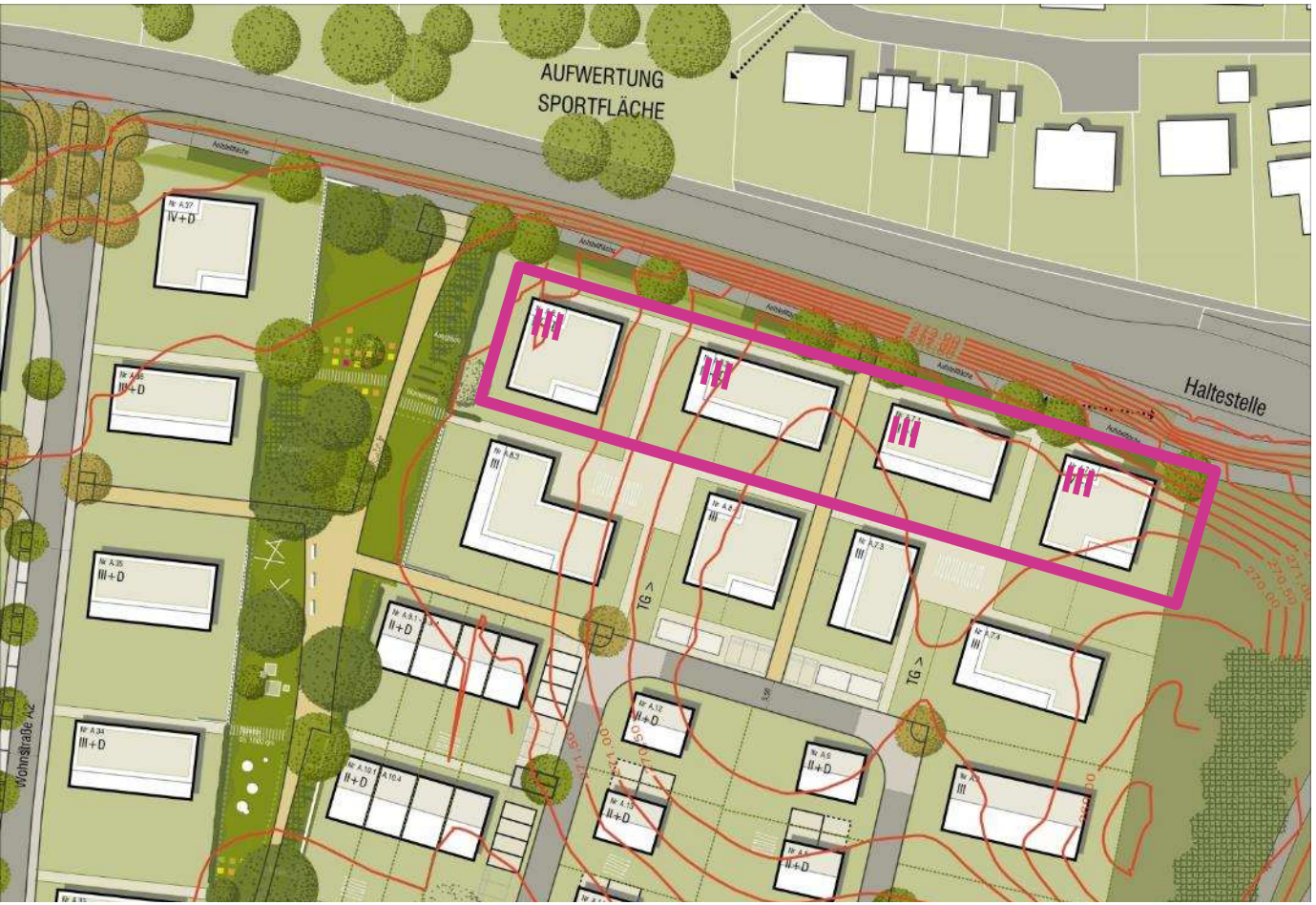


Wie geht man mit der Geländemodulation um?

„alles anheben?“



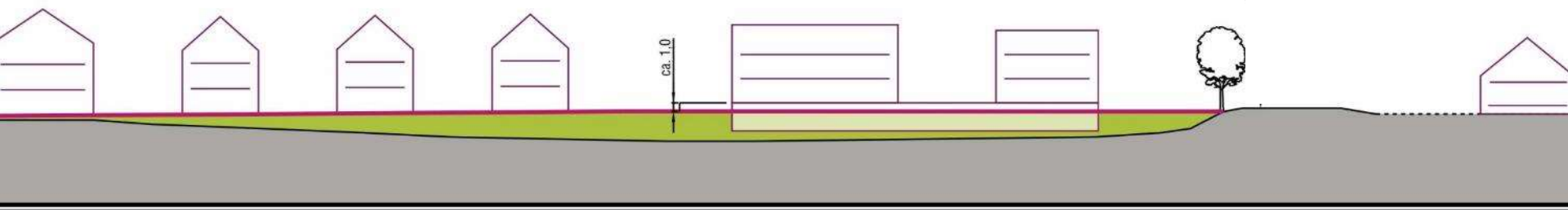
NORD-OST TEILGEBIET



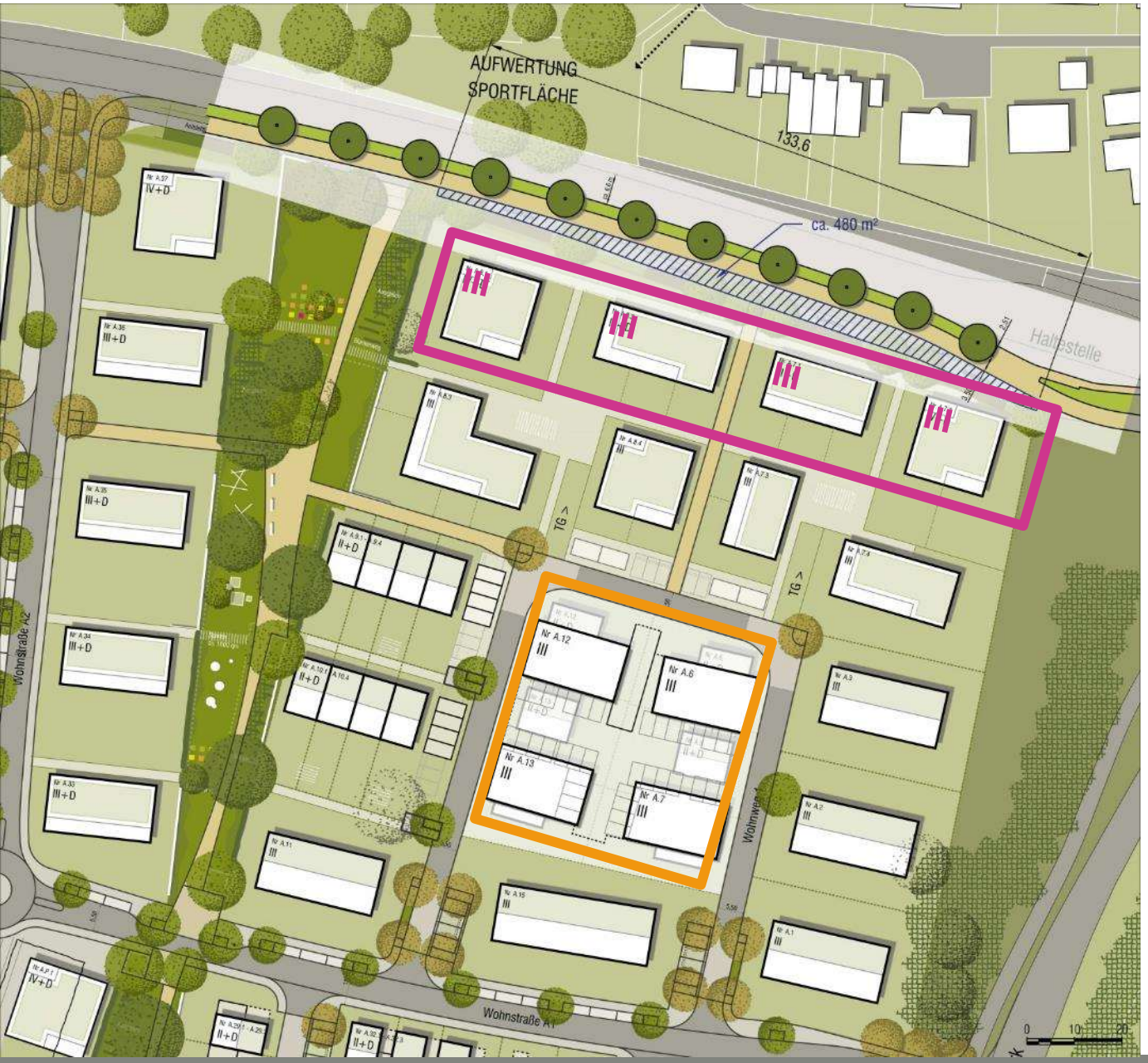
Wie geht man mit der Geländemodulation um?

Reduzierung Geschosszahl

Wenn geringere Ansichthöhe gewünscht:
3-geschossig, dann entfallen:
- ca. 13 Wohneinheiten



NORD-OST TEILGEBIET



Wenn geringere Ansichthöhe gewünscht:
3-geschossig, dann entfallen:
- ca. 13 Wohneinheiten

KOMPENSATION:
hier Geschossbau 3-geschossig mit ca. 24 Wohneinheiten, anstatt ursprünglich 6 EFH:
+ ca. 18 Wohneinheiten

STÄDTEBAULICHES KONZEPT | Stand 23.10.18





Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH
Geschäftsführer: Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf
Freier Architekt BDA und Stadtplaner
Schreiberstraße 27 · 70199 Stuttgart
Tel. 0711 967 87-0 · Fax 0711 967 87-22
info@baldaufarchitekten.de · www.baldaufarchitekten.de