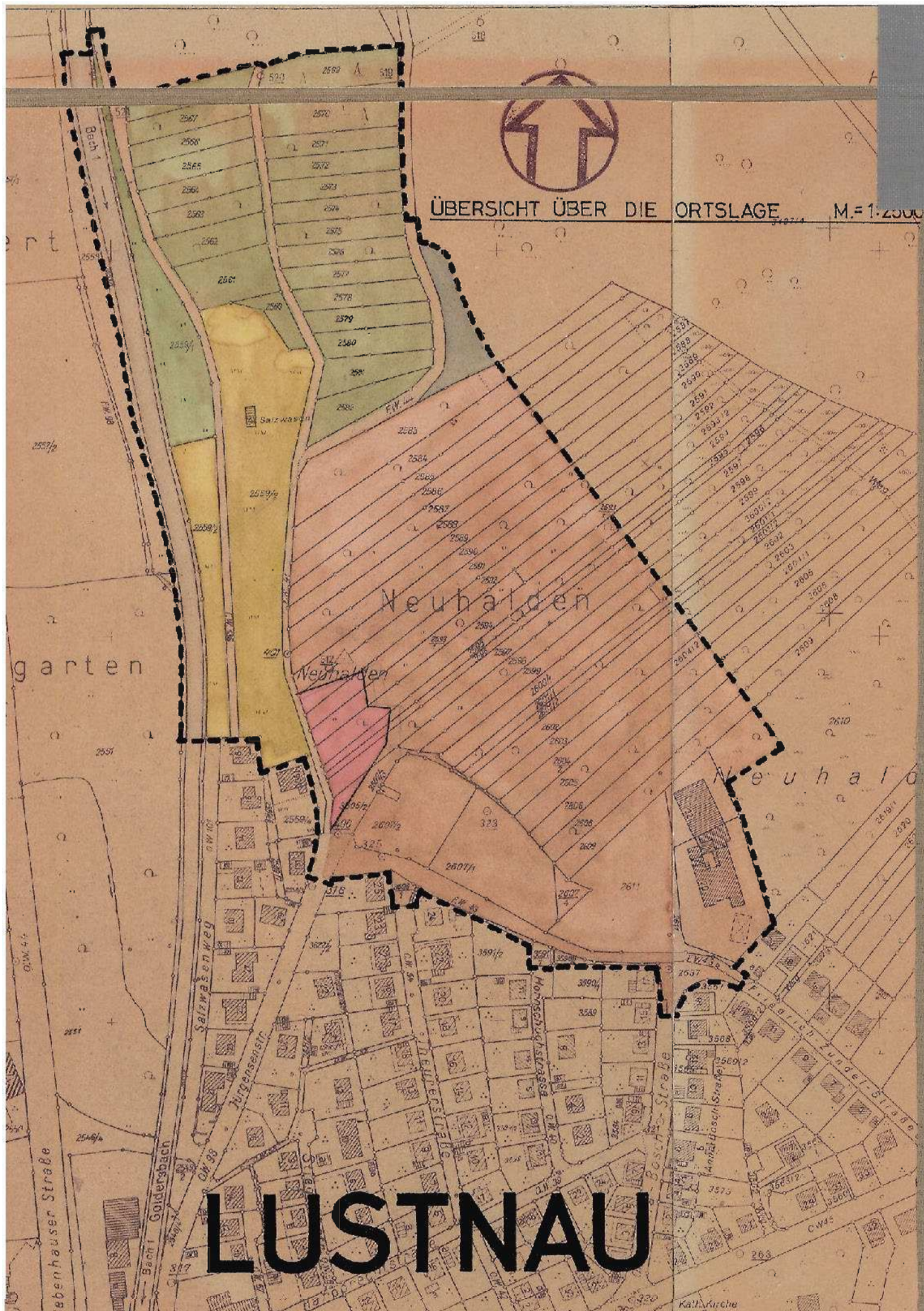


BEBAUUNGSPLAN

„NEUHALDEN“

LUSTNAU
(TEIL II)



ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG:

(§ 9, Abs. 1, BBauG und BauNVO. vom 26.11.1968.)

SIEHE PLANEINTRAG

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN:

(§ 111 der Landesbauordnung)

SIEHE PLANEINTRAG

Bebauungsplan "Neuhalden Teil II" Lustnau

Textliche Festsetzungen:

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

(nach § 9 Bundesbaugesetz (BBauG) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

1.1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Zahl der Vollgeschosse und Stellung der Gebäude, gemäß § 1 - 21 der BauNVO, entsprechen den Einschrieben im Plan.

1.2. Bauweise (§ 22 BauNVO):

offene und besondere Bauweise (Hausgruppen).

1.3. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO), die nicht dem Wohnen dienen und als Gebäude beabsichtigt sind, dürfen nicht erstellt werden.

1.4. Ausnahme nach § 1.3 BauNVO sind nicht zugelassen.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 111 der LBO v. 11.4.1972

2.1. Durchbildung und Gestaltung der baulichen Anlagen (RICHTLINIEN)

2.1.1. Zone 1

Gebäudetyp:

Punkt- u. zeilenförmige Geschossbauten mit 5 - 8 Vollgeschossen in offener Bauweise; Flachdach.



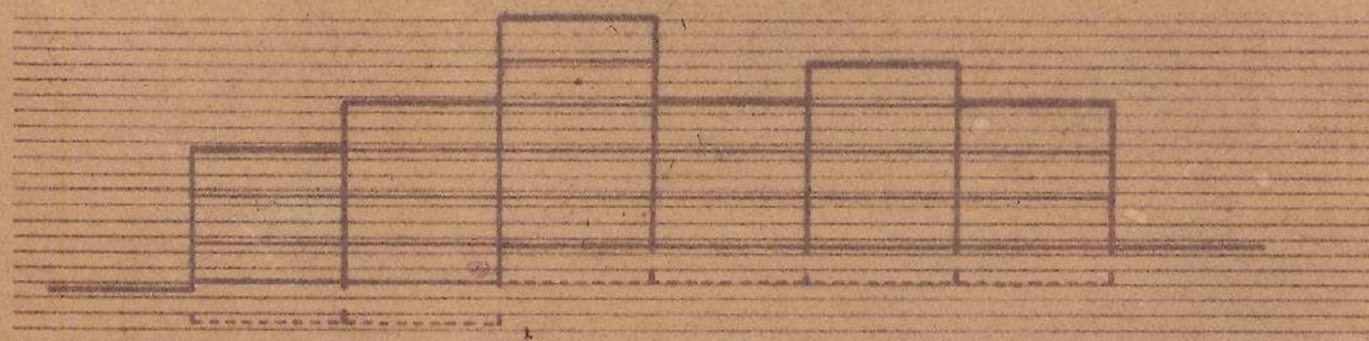
SCHEMATISCHER AUFBAU DER BAUMASSEN IN DER ZONE 1
(RICHTLINIEN)

M. 1:500

2.1.2. Zone 2

Gebäudetyp:

seitlich gestaffelte u. höhenmässig abgestufte Bauzellen.
3 - 5 Vollgeschosse, in offener Bauweise mit Gebäudelängen
bis zu 60 m; Flachdach.



SCHEMATISCHER AUFBAU DER BAUMASSEN IN DER ZONE 2
(RICHTLINIEN)

M. 1:500

2.1.3. Zone 3

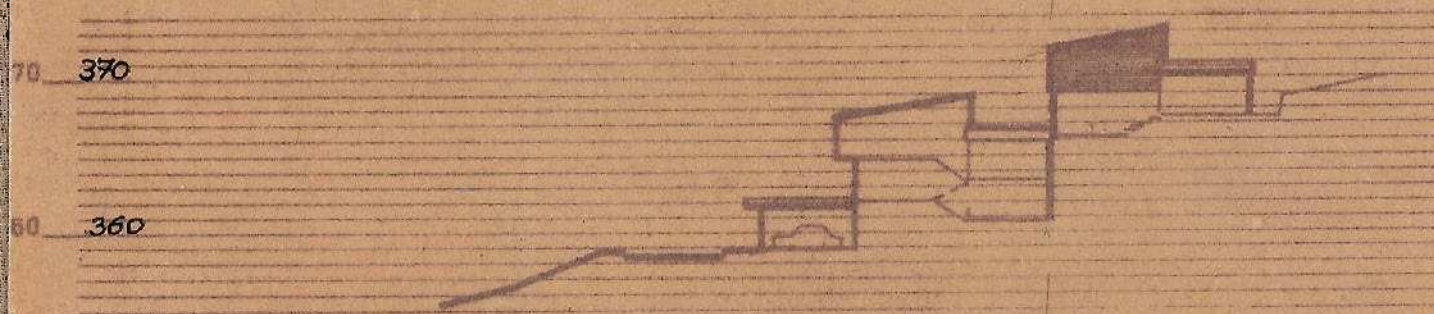
Hausgruppen in halboffener Bauweise (einseitige Grenzbauten) oder freistehende Einzelhäuser in offener Bauweise.

Die alternativ festgesetzte Bauweise muß in den einzelnen Baustreifen jeweils einheitlich ausgebildet werden.

Dachausbildung:

Bei halboffener Bauweise: Flachdächer und flachgeneigte Pultdächer, Dachneigung max. 15° .

bei offener Bauweise: Satteldächer $18^\circ - 22^\circ$.



SCHEMASKIZZE M.1:500 ZU ZONE 3 (RICHTLINIEN)

2.1.4. Zone 4

Freistehende Einzelhäuser mit einem Normalgeschoß + talseitigem Sockelgeschoß (anrechenbares Untergeschoß) u. ausbaubarem Dachgeschoß. Bei den einzelnen Gebäuden sind pro Geschoß jeweils 1 Wohnung zulässig, d.h. pro Gebäude können max. 3 Wohnungen untergebracht werden.

(BEI DEM AUSBAUBAREN DACHGESCHOSS HANDELT ES SICH NICHT UM ANRECHENBARE VOLLGESCHOSSE GEMÄSS § 2/8 LBO)

Dachausbildung

Ringsum geschlossenen Dachkörper mit ~~inbezogenem~~ ^{einbezogenem} Kniestock bis zu 1 m Höhe, Satteldächer mit versetztem First und unterschiedlichen Dachneigungen (siehe Schemaskizze), oder Satteldächer mit verschalteten Giebeln, ~~25-32°~~ ^{25-32°} Dachneigung, und Kniestock max. 50 cm, Lacheinschnitte sind zulässig - keine Dachaufbauten.



SCHEMASKIZZE M.1:500 ZU ZONE 4 (RICHTLINIEN)

2.3 Nicht überbaubare Flächen (Bauzone 2)

Die nicht überbauten Flächen sind soweit sie nicht für Stellplätze, Wege und Spielplätze benötigt werden, gärtnerisch anzulegen.

Dementsprechend sind die Dachdecken der Tiefgaragen so auszubilden, daß auf ihnen Rasen und Kleingehölze angepflanzt werden können. Auf den Flächen zwischen den Tiefgaragen, wo gewachsener Boden ansteht, sind Bäume anzupflanzen.

2.4 Private Verkehrsflächen (Bauzone 3 und 4)

Die Placierung der Garagen und Stellplätze ist im Bebauungsplan ausgewiesen. Sie sind entweder als Grenzbauten in Form von Doppel- bzw. Reihengaragen zusammen mit dem Nachbarn zu errichten, oder als Doppelgarage in den Hauptbaukörper einzubeziehen.

Dachform: Flachdach oder in die Dachneigung des Hauptbaukörpers einbezogen. Die Garagenvorplätze und Stellplätze sind mit Betonsteinen zu versehen.

Die Garagen bergseits der Strasse sind als Erdgaragen auszubilden. Sie müssen mindestens 1.00 m von der Verkehrsfläche zurückgestellt werden.

2.5 Private Grünflächen (Bauzone 3 und 4)

In den Vorgartenbereichen sind Sockelmauern bis 30 cm, Hecken, Gehölze und eingewachsene Drahtzäune bis 1,00 m zulässig. Ausser notwendigen Stützmauern sind auch Umfassungsmauern bis zu einer Höhe von 1.00 m teilweise zugelassen. (Im Bereich der Eingänge und Zufahrten)

2.6 Versorgungseinrichtungen (Bauzone 2 - 4)

Freileitungen sind innerhalb des Baugebietes nicht zulässig. Die Strom und Fernspretleitungen sind zu verkabeln. Bei Gebäudegruppen sind die Fernsehantennen als Gemeinschaftsanlage auszubilden.

2.7 Geh- und Leitungsrecht

Mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen dienen der Sicherstellung eines öffentlichen Durchgangs durch das Gebiet. Das Gehrecht ist zur Anpassung an die endgültige Bauplanung verschiebbar festgelegt.

Das eingetragene Leitungsrecht dient der Einlegung von Abwasser- und Versorgungsleitungen für Wasser und Gas.

Die Inanspruchnahme der Flächen ist durch eine Grunddienstbarkeit zwischen dem Grundeigentümer und der Gemeinde zu regeln.

2.8 Wärmeversorgung

Im Hinblick auf den Immissionsschutz (Schutz vor Luftverunreinigung) wird für die geplante verdichtete Bebauung innerhalb der Bauzone 2 auf der Rechtsgrundlage des § 11, Abs. 2 der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung vom 16.3.1972 (Ges. Bl. S. 125) der Anschlusszwang an ein zu errichtendes zentrales Blockheizwerk durch Satzung vorgeschrieben.

Für die Bauzonen 3 und 4 wird die Verwendung von Strom in Form einer allelektrischen Versorgung empfohlen.

Für das zentrale Blockheizwerk der Bauzone 2 wird die Verwendung von Leichtöl (Schwefelgehalt = 0,8 %) empfohlen.

VERFAHRENSVERMERKE:

AUFSTELLUNG: DIESER BEBAUUNGSPLAN WURDE GEMÄSS § 2(1) DES BBauG. VOM 23.6.1960 VOM GEM.RAT AM 26. Juni 1972 ALS ENTWURF AUFGE-
GESTELLT. (FASSUNG VOM 7. Juni 1972)

ÖFFENTLICHE AUFLAGE: DIESER BEBAUUNGSPLANENTWURF MIT BE-
GRÜNDUNG HAT GEMÄSS § 2(6) DES BBauG. VOM 11. Aug. 1972 S. 22. Sep. 1972
ÖFFENTLICH AUFGELEGEN. (FASSUNG VOM 7. Juni 1972)

TÜBINGEN, DEN 22. Sep. 1972 BEGLAUBIGT: _____

SATZUNGSBESCHLUSS: DIESER BEBAUUNGSPLAN IST VOM GEM.RAT
AM 20. Nov. 1972 ALS SATZUNG GEMÄSS § 10 DES BBauG. BESCHLOSSEN
WORDEN. (FASSUNG VOM 7. Juni 1972)

GENEHMIGUNG: DIESER BEBAUUNGSPLAN IST GEMÄSS § 11 DES
BBauG. MIT ERLASS DES REGIERUNGSPRÄSIDIUMS VOM 1. Aug. 1973
GENEHMIGT WORDEN.

INKRAFTTRETEN: DIE ÖFFENTLICHE AUFLAGE DES GENEHMIGTEN
BEBAUUNGSPLANES MIT BEGRÜNDUNG IST AM 10. Aug. 1973 GEMÄSS
§ 12 DES BBauG. ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT WORDEN. MIT
DIESER BEKANNTMACHUNG WIRD DER BEBAUUNGSPLAN RECHTS-
VERBINDLICH.

VIOLETT GEÄNDERT:

TÜBINGEN, DEN 20. NOVEMBER 1972

Forster
Stadtoberbaureat

**GRÜNE ÄNDERUNG NACH §13 BBauG LAUT
GEMEINDERATSBESCHLUSS VOM 12.3.1984
IN DER FASSUNG VOM 10.2.1984**



✓ GENEHMIGT MIT VERFÜGUNG
VOM 2.10.1984 NR. 1087/84
REGIERUNGSPRÄSIDIUM TÜBINGEN
TÜBINGEN, DEN 2.10.1984

TÜBINGEN, DEN 7. JUNI 1972 / **10.2.1984**

BÜRGERMEISTERAMT

IN VERTRETUNG
STADTPLANUNGSAMT

Fornum

Stadtoberbaurat

BÜRGERMEISTER
STADTMESSUNGSAMT

Genig

Stadtkämmerei

TIEFBAUAMT

Gierke

Stadtoberbaurat

335

Tübinger Höhen

Bei den Höhenangaben im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans handelt es sich um Angaben im Tübinger Höhensystem.